



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير التقنيات الحضرية



## الموضوع :

# تهيئة التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة -القطاع الحضري زواغي عين الباي-

حالة تخصيص عين الباي 1 { الشطر الثاني }  
حالة تخصيص عين الباي 1 { الشطر الثاني }  
و السكن الجاهز { الشاليهات }

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص: تسيير المدينة و التنمية المستدامة

إشراف الأستاذ:

- لطفي قبايلي

إعداد الطالبة :

-قلعي نجوى

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا  
جامعة أم بواقي  
مشرفا  
جامعة أم بواقي  
مناقشا  
جامعة أم بواقي

الأستاذ:  
الأستاذ:  
الأستاذ:

2015/2014



## الإهداء

إلى الوالدين الكريمين اللذان أمداني بالعناية المستفيضة وأنارا دربي بكل غال ونفيس  
حفظهما الله ورعاهما.

إلى إخوتي وأخواتي الذين ساندوني خلال مساري الدراسي.

جميع الأصدقاء كل باسمه.

إلى كل من علمني حرفا أو ساعدني بكلمة أو توجيه.

نجوى

## شكر وتقدير

لله الحمد والشكر كله أن وفقني لإنجاز هذا العمل، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان إلى الأستاذ الفاضل **لطفى قبائلي** الذي تقبل مشكور الإشراف على هذه المذكرة ووجهني لاختيار هذا الموضوع، وشجعني على البحث فيه وبتوجيهاته السديدة والقيمة أثناء فترة إنجاز هذا العمل فله مني فائق الاحترام والتقدير.

كما أتوجه بالشكر إلى الأستاذ الدكتور **غانم عبد الغاني** من جامعة قسنطينة (01) على التوجيهات القيمة وإستقبالي في كل وقت أسأل الله عز وجل أن يوفقه في حياته ونرجو له دوام الصحة والعافية.

كما أتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على تحملهم عناء قراءة وتصحيح وإثراء هذه المذكرة.

كما لايسعنا شكر كل أعوان المصالح الإدارية على حسن الإستقبال خاصة أعوان المصالح الإدارية لبلدية قسنطينة و مديرية التعمير و البناء.

و في الأخير نشكر كل من ساهم في إنجاز هذا العمل سواء من قريب أو من بعيد.



# المقدمة العامة

## المقدمة العامة

لقد عرفت الجزائر عدة سياسات في التسيير و التنظيم العمراني منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث اهتمت و بالخصوص بكيفية الحد من أزمة السكن الخانقة و التي كانت تزيد بتزايد عدد السكان دون الأخذ بعين الاعتبار في الكثير من الأحيان بأهم المعايير و مقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة و العمران.

إن تفاقم الطلب و إحتياجات السكان للمسكن و كذا ظهور مختلف البناءات الفوضوية بمختلف أنماطها على أطراف المدن، دفع بالسياسة العمرانية الجزائرية إلى اتخاذ إجراءات من أجل التخفيف من حدة هذه الأزمة حيث تم فتح المجال لمختلف المؤسسات للمشاركة في تطوير الحاضرة السكنية كما و نوعا. غير أن المتصفح لما هو موجود في الواقع من مشاريع سكنية يلاحظ الغياب الفعلي للإلتزام بمختلف الضوابط المؤسسة و المطابقة لقانون التهيئة العمرانية، إذ أنها لم تطبق بالشكل الذي كان مخططا له مما نتج عنه اختلالا في النسيج العمراني ولذا لجأت السلطات المحلية إلى عمليات التهيئة العمرانية التي تستهدف تنظيم التجمعات الحضرية ، و ترقية الحياة الاجتماعية بتوفير الخدمات الضرورية للسكان وتلبية حاجياتهم و من هذا المنطلق سنحاول دراسة التخصيصات السكنية التي كان لها دور فعال في تطوير الأنسجة الحضرية و ضرورة التدخل عليها من خلال العمليات العمرانية جراء تدهور المجال الخارجي.

ومدينة قسنطينة كغيرها من المدن الكبرى تعاني من تضخم سكاني كبير حيث عرفت تدفقات سكانية معتبرة ليس فقط من الأرياف ولكن حتى من الولايات المجاورة ، وإستقرار هؤلاء النازحين كان في المناطق المحيطة بالمدينة.

مما أدى إلى ظهور توسعات حضرية غطت كل أطرافها تدريجيا و كانت هذه التوسعات على شكل سكن فردي خاصة في الجهة الجنوبية بالقطاع الحضري زواغي عين الباي حيث تركزت على مستواها مجموعة من التخصيصات سواء منها العمومية أو الخاصة والتي عرفت مشاكل عديدة من نقص في التهيئة فيما يخص الشبكات : غاز، كهرباء، ماء...و حالة الطرقات المزرية لذا يتوجب على السلطات المعنية التدخل من أجل إعطاء صورة أحسن للمجال الخارجي.

### الإشكالية المطروحة:

التخصيصات السكنية تعتبر وسيلة للتوسع العمراني ومجال منظم من أجل حياة إجتماعية و على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين والتوصيات ذات طابع حضري ومعماري، و لتشخيص واقع هذه التخصيصات و المشاكل المطروحة فيها فضلنا التركيز على تخصيصين مختلفين بالقطاع الحضري زواغي عين الباي هما :

1 -تخصيص عين الباي 1 ( الشطر الثاني )الذي عرف عملية التحسين الحضري.

2 - تخصيص السكن الفردي الجاهز (الشاليهات) عرف عملية إعادة الهيكلة بالإضافة الى عملية التحسين الحضري التي مست 69 شاليه.

و لدراسة هاته الإشكالية و تحليلها لابد من طرح السؤالين التاليين للوصول إلى الهدف المنشود:

هل أفرزت التخصيصات السكنية تحسين في التعمير ؟ وهل يمكن إعادة الحركية لهذه التخصيصات من خلال العمليات العمرانية للنسيج الحضري و ذلك من خلال النقائص التي تعاني منها ؟  
و للإجابة على هذه الإشكالية، نطرح التساؤلات التالية:

1. كيف يتوزع هاته التخصيصات عبر المجال القسنطيني ؟

2. ما هي المعايير التي تخضع لها هاته التخصيصات ، ومن هم الأطراف المتدخلون فيها ؟

3. ما هي المشاكل التي تعاني منها هاته التخصيصات ، وهل يمكن وجود حلول وبدائل تتجاوب مع آليات التهيئة والتعمير والواقع الاجتماعي ؟

4. هل التخصيصين الذين أخذوا كحالة للدراسة والتحليل يخضعان للمعايير ومواصفات التهيئة

العمرانية ؟

5. ماهي الحلول الناجعة التي تمكننا من وضع هذين التخصيصين في إطار القوانين الرسمية لإعادة تأهيلها و لرفع مستوى إدماجها و انسجامها داخل عمران المدينة ؟

## 1-المنهجية المعتمدة:

تمت صياغة خمسة فصول للدراسة حاولنا من خلالها الإلمام بمختلف جوانب الموضوع :

- **الفصل الأول:** التخصيصات في الجزائر كسياسة سكنية، تشريعات و أهم المتدخلين في إنجازها.

- **الفصل الثاني:** التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة.

- **الفصل الثالث:** الخصائص الطبيعية العمرانية السكانية للقطاع الحضري زواغي عين الباي.

- **الفصل الرابع:** تحليل منطقة الدراسة.

- **الفصل الخامس:** مشاريع التهيئة التي مست منطقة الدراسة.

وقد تمت صياغة هذه الفصول من خلال إتباع مراحل العمل التالية :

## 2- مراحل إنجاز العمل:

### ✓ مرحلة العمل النظري:

من أجل تكوين خلفية علمية حول موضوع الدراسة إطلعنا على كل ماله علاقة بموضوع البحث و ذلك من خلال الكتب و الأبحاث والدراسات و الرسائل الجامعية سواء المطبوعة منها أو الإلكترونية، وقد سمحت هذه المرحلة بوضع الإطار العام الذي ستتركز عليه الدراسة، و تحديد المحاور الأساسية الموجهة للبحث.

### ✓ مرحلة العمل الميداني:

الإتصال بمختلف الهيئات الإدارية التي لها علاقة بموضوع الدراسة و نذكر منها:

- المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة.
- الديوان الوطني للإحصاء ولاية قسنطينة.
- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري لولاية قسنطينة.
- مديرية البناء والتعمير لولاية قسنطينة.
- المؤسسة الوطنية لسونالغاز.
- مكتب الدراسات لعور عبد الفتاح بزواغي عين الباي.

وبعد الفرز المبدئي للمعطيات المتحصل عليها من مختلف الإدارات السابق ذكرها و تحديد النقائص المسجلة لجأنا إلى التحقيق الميداني بالإستعانة بالمخططات و الصور الجوية، التي وقفنا من خلالها على الوضعية الحقيقية لمنطقة الدراسة ، بالإضافة إلى الإحتكاك المباشر بالسكان، و توزيع مجموعة من الإستثمارات الإستراتيجية شملت نسبة 20% من مجموع القطع المبنية ما إجماله 50 إستمارة خاصة بتحصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني) تم ملأها من طرف السكان.

أما الإستثمارات الإستراتيجية الخاصة بتحصيص السكن الجاهز (الشاليهات) قدرت بنسبة 10% من مجموع القطع المبنية ما إجماله 20 إستمارة.

### ✓ مرحلة التحليل و التفسير: تم الإعتماد في هذا الموضوع على منهجين علميين كالتالي :

- **المنهج الوصفي:** وذلك من خلال دراسة المخططات الهيكلية للتحصيص و وصف ماهو موجود فيها و مقارنتها مع بعضها البعض و ماهو موجود على أرض الواقع.
- **المنهج التحليلي:** و ذلك من خلال دراسة الواقع و فهم العوامل التي أثرت على التحصيلين و ذلك من أجل تحليل الفرق بين الجانب التخطيطي والواقع العملي.

#### 4-الأهداف المنتظرة:

معرفة واقعي تحصيل عين الباي 1 ( الشطر الثاني ) والسكن الجاهز (الشاليهات) و مشاريع  
التهيئة و تقييمها.

#### 5-المشاكل والصعوبات:

و قد واجهتنا مجموعة من العراقيل خاصة أثناء ملء الإستمارة الإستبيان التي كانت من أصعب  
مراحل البحث لما تلقيناه من صعوبات، أمام تخوف السكان من إعطاء المعلومات الشخصية الخاصة بهم.

#### 6-الدراسات السابقة للموضوع:

- بوقبس نذيرة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية للأنسة ، جامعة قسنطينة، جوان 2003.
- بوشلوش عبد الغني، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة، 2008-2009.
- قواس مصطفى مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة، 2004-2005.
- ثابت أحمد أمين مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ديسمبر 2005.
- KEHAL KAMEL, memoire de magister option : urbanisme département  
d'architecture et d'urbanisme.

## الفصل الأول

### التخصيصات في الجزائر كسياسة سكنية، تشريعات و أهم المتدخلين في إنجازها

تمهيد

أولاً- مدخل عام حول المفاهيم

ثانياً- تطور الإطار التشريعي التخصيصات السكنية

ثالثاً- أهم المتدخلون في إنجاز التخصيصات السكنية

خلاصة الفصل

## الفصل الأول - التخصيصات في الجزائر كسياسة سكنية

### تشريعات و أهم المتدخلين في إنجازها

تمهيد :

سنتناول في هذا الفصل مدخل عام لإعطاء توضيح أكثر حول الموضوع، وكمرحلة ثانية سنتطرق إلى التطور التشريعي للتخصيصات ، و كمرحلة أخيرة إلى أهم المتدخلين في إنجازها.

### أولاً- مدخل عام حول المفاهيم:

إن التطرق إلى تحديد بعض المفاهيم المتعلقة بالموضوع تعتبر من العناصر الأساسية التي تساعد على فهم الموضوع و الربط بين عناصر الدراسة، و لقد تم ضبط المفاهيم التالية :

#### I. التخصيص السكني :

هو كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحد، مهما كان موقعها من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية<sup>(1)</sup>.

التخصيصات هي تقسيم الأرض إلى حصص عقارية، بعد إمدادها بالتجهيزات اللازمة من أجل بيعها أو إيجارها للسكن أو للتجارة أو للصناعة.<sup>(2)</sup>

#### II. التجزئة :

القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير<sup>(3)</sup>.

#### III. تعريف السكن الجاهز<sup>(4)</sup>:

سكن بمواد بناء تكون مركبة و يكون سهل التركيب و النقل، لديه هيكل صلب أو خفيف مع ألواح الجدران والسقف المزدوجة. من أجل توفير المساحة، يرتبط الهيكل بالبراغي والجدران المثبتة بالمسامير، المواد خفيفة وسهلة الحزم والنقل يستعمل في عدة حالات :

(1) : الجريدة الرسمية رقم 26-91، مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991 يحدد كفايات شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، وتسليم ذلك. المادة 07 ص 962.

(2) : دنايف محمود عتريسي، قواعد تخطيط المدن، دار الراتب الجامعية، ص 54.

(3) : مدونة التهيئة و التعمير، قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها. دار بلقيس للنشر، حسب آخر التعديلات، المادة 2 ص 389.

(4): مريم بن فوغال و زميلها، السكن الجاهز بمدينة قسنطينة -تسوية الوضعية- مكتبة جامعة قسنطينة (03)، مذكرة تخرج 2012 ص 06.

- كحدوث كوارث طبيعية مثل فيضانات غرداية سنة 2008 و زلزال بومرداس 2004.
- سكنات لعمال الشركات و المصانع.
- برامج سكنية

#### IV. التهيئة الحضرية<sup>(1)</sup>:

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا تنميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني.

يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة و حركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضري ، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال.

#### ثانياً- تطور الإطار التشريعي للتخصيصات السكنية:

مرت التخصيصات السكنية في الجزائر منذ الإستقلال إلى يومنا هذا بثلاث مراحل أساسية لإصدار هذه التشريعات وهي :

#### I. الإطار القانوني للتخصيصات الشرعية :

##### 1. مرحلة ما قبل 1974: مرحلة الركود القانوني

كانت التخصيصات السكنية تنشأ انطلاقاً من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المصادقة على إنشاء تخصيص ذو طابع سكني. معتمدة على مخطط للتخصيص ينجز من طرف مهندس معماري، الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة بتوصيل القطع المشكلة للتخصيص بكل من الطرق والماء والكهرباء و تصريف المياه المستعملة بعدها تخضع هذه المداولة إلى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي. الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد إنجاز التخصيص فوقها. بعدها يرخّص لها للقيام بعملية بيع القطع الأرضية، التي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين .

(2): تحسين إطار الحياة الحضرية بمدينة سطيف -دراسة حالة حي بلير- مذكرة تخرج، ص05.



## 2. مرحلة ما بين (1974-1990): من عرج حاسما في تاريخ التخصيصات

### أ. الأمر رقم 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية<sup>(1)</sup>.

و الذي أعطى الحق للبلديات لتكوين احتياطات عقارية تخصص لاستقبال استثمارات الدولة والجماعات العمومية والمحلية و كل ما يتعلق بعمليات التهيئة و التعمير على ترابها. انطلاقا من استعمال و تخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تعميرها.

### ب. القانون رقم 82/ 02 المؤرخ في سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة

### تجزئة الأراضي للبناء<sup>(2)</sup>

الذي يعتبر أول قانون في التشريعات الجزائرية قام باستحداث ما يعرف برخصة التجزئة و رخصة البناء، و تحديد كيفية الحصول عليهما و مجال تطبيقهما. كما نجد أن هذا القانون ربط الترخيص لإنجاز التخصيص بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير كما تم إتباع هذا القانون بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 الذي يحدد كفيات تطبيق هذا القانون و مختلف الملفات المرافقة لطلبات رخصة التجزئة و البناء بالإضافة إلى عدة مراسيم أخرى ساهمت بشكل أو بآخر في عملية إنتاج التخصيصات كالمرسوم التشريعي رقم 86/ 04 الخاص بإنشاء وكالات عقارية محلية و تحديد أهدافها و مهامها و مواردها المالية<sup>(3)</sup>.

## 3. مرحلة ما بعد 1990 : تحول جذري لسياسة التعمير في الجزائر

خلال هذه المرحلة أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين تماشيا مع الوضع الجديد و التي كان لها أثر كبير على وتيرة إنتاج التخصيصات السكنية، والتي من بينها نذكر:

### أ. قانون التوجيه العقاري<sup>(4)</sup> 90/ 25: الذي قام بإلغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية

في المجال الحضري، و قدس حق الملكية الخاصة، و التعويض العادل و غير المجحف عند نزاعها و أعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخواص في المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير أما العمليات التي كانت تقوم بها الجماعات المحلية، فقد

(1) : الجريدة الرسمية رقم 26/74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات  
(2) : الجريدة الرسمية رقم 82/06 مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1412 المتعلقة برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ص 255.  
(3) : الجريدة الرسمية رقم 86/01 المرسوم التشريعي رقم 86/04 مؤرخ في 03-01-1986 متعلق بالوكالة العقارية المحلية .  
(4): الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، متعلق بالتوجيه العقاري، ص 1560.

أسندت في هذا القانون إلى ما أضحى عليه بالوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري و التي تحتكر جميع المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات.

ب. **قانون التهيئة والتعمير<sup>(1)</sup> 29/ 90**: جاء هذا القانون بهدف وضع الشروط و القواعد

اللازمة لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير، أين تضمن سلسلة هادفة من الرخص و الشهادات، التي تنظم عملية إنجاز التخصيصات، و تواكب مختلف المراحل التي تمر بها. و قد رافقه مجموعة من المراسيم التشريعية، بهدف تقنين وتنظيم العملية التعميرية، و التي من بينها نذكر:

ت. **المرسوم التشريعي رقم 175/91<sup>(2)</sup>** :

إذ يعتبر هذا المرسوم من التشريعات المهمة و المقننة لعملية التخصيصات، إذ يهدف إلى وضع الشروط المعيارية الواجب توفرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء وتحديد حقوق و واجبات كل من المجزئ و المستفيد. كما قام بوضع المعايير التقنية الواجب توفرها في عمليات إنجاز التخصيصات، خاصة ما تعلق منها بمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة السكان. كمتطلبات المرور وشبكات الطرق، ومياه الشرب و الصرف الصحي، و شروط التشمس والتهوية... إلخ.

ث. **المرسوم التشريعي رقم 176 /91<sup>(3)</sup>** :

مجموعة من الشهادات والرخص التي يتم من خلالها إنشاء التخصيص نذكر منها :

### ✓ شهادة التعمير:

هي وثيقة قانونية تسمح بعملية التعمير، تعين الحقوق في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية من خلال دفتر الشروط وتنظيم الملكيات و المساحات الخضراء و الأسيجة.

و للحيازة عليها يجب على المعني تقديم ملف يشمل جميع المعلومات عن الأرض المراد تعميرها، من خلال تحديد موقعها ومساحتها وحدودها، يودع هذا الملف على مستوى المجلس الشعبي البلدي، ثم يرسل إلى مديرية البناء والتعمير التي تقوم بدورها بدراسة الملف، فإذا كان مستوفي لكل الشروط

(1) : الجريدة الرسمية رقم 90/52، قانون رقم 29/90، مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ص 1652.

(2) : مدونة التهيئة و التعمير، المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء. دار بلقيس للنشر، حسب آخر التعديلات، ص 28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء

(3) : مدونة التهيئة و التعمير، المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك. المصدر ذاته، ص 52.

القانونية تمنح شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين. بعد أن يبين صاحب الشهادة مختلف عمليات التهيئة و الشبكات والهياكل المتوقعة التي ستقام في هذه العملية.

تبقى شهادة التعمير صالحة لمدة سنة، و إذا كان صاحب الشهادة غير راضي على هذه المدة، له الحق في الطعن طالبا تمديد المدة. و لا يمكن إعادة الدراسة و البحث من جديد خاصة إذا صدرت رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة.

### ✓ رخصة التجزئة (التخصيص) :

تعد وثيقة إجبارية في إنجاز التخصيصات السكنية، تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو مجموعة من القطع الأرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

و تنجز العملية من طرف مكتب دراسات مختص، وتخضع رخصة التجزئة للأحكام التي يحددها مخطط شغل الأرض وذلك حسب وفرة وقلت الأراضي الصالحة للتعمير خاصة من حيث المساحات الموجهة للبناء. ويشترط أن يقدم صاحب التخصيص أو موكله طلبا موقعا باسمه، مع نسخة من عقد الملكية مرفق بعدة مخططات منها مخطط تصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 و وضع تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 1/2000 أو 1/5000، تبين حدود ومساحة القطعة الأرضية المراد تجزئتها، ومنحنيات التسوية، ونقاط التوصيل بمختلف الشبكات. بالإضافة إلى تحديد قائمة و مساحة القطع الأرضية المبرمجة، وتقدير كثافتها السكانية والسكنية، ومخططات مختلف الشبكات، وموقع البنايات المبرمجة، و مراحل إنجازها وشكلها العمراني.

يرسل الملف في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و بعد التحقق من الوثائق الضرورية يرسل الطلب إلى المديرية المختصة. أين تختلف آجال التسليم حسب صلاحيات التسليم التي تكون على النحو التالي:

- ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي.
- أربعة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي.
- أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للتجزئات الواقعة في المناطق الخاصة.
- أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية.
- الحد الأقصى سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد.
- وفي حالة رفض الطلب يحق للمعني الاعتراض السلمي أو رفع دعوى قضائية.

وتعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال ثلاث سنوات.

- إذا لم تستكمل الأشغال خلال ثلاث سنوات كحد أقصى

### ✓ رخصة البناء :

يشترط على كل تشييد أو تحويل بناية ضمن التخصيصات السكنية، إذ ينبغي على كل مالك لقطعة أرضية ضمن أي تخصيص أن يتقدم بطلب للحصول عليها مرفقا بكل من نسخة من عقد الملكية ومخطط الموقع، بالإضافة إلى مخطط كتلة البناية معدة من طرف مهندس معماري معتمد.

يودع الملف لدى المصالح المختصة لدى المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يقوم بإرساله إلى مديرية التعمير والبناء التي تقوم بدراسة الملف و التأكد من مدى مطابقته لمختلف المعايير العمرانية و المعمارية، ومختلف بنود دفتر الشروط، فيكون ردها إما بالقبول أو الرفض مع تعليل أسباب الرفض، و يبقى لصاحب الطلب الحق في الطعن السلمي أو اللجوء إلى العدالة.

على أن تحدد آجال و طرق التسليم وفقا لما يلي:

- ثلاثة أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحضور مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

- أربعة أشهر من رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمشاريع التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

- أربعة أشهر من طرف الوالي بالنسبة للبنىات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية.

- أربعة أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية.

- الحد الأقصى لتسليم رخصة البناء هو سنة واحدة في حالة ما إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في طور الإنجاز، كما تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم مباشرة الأشغال أو لم يتم استكمالها في الآجال المحددة، إذ تحدد فترة إنجاز أي بناية داخل التخصيص بثلاثة سنوات.

### ✓ شهادة المطابقة :

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء و أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

التي تقوم مقام رخصة للسكن واستقبال الجمهور .حيث يقوم صاحب رخصة البناء بعد 30 يوما من انتهاء الأشغال بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي .ثم يرسل هذا التصريح

في ملف مع كل التصاميم التي أستاذت في منح رخصة البناء عليها إلى مديرية التعمير والبناء، و بعد معاينة البناية من طرف فرقة مختصة تضم ممثلين مؤهلين عن مختلف المصالح المعنية و مطابقة الأشغال المنجزة مع جميع المخططات و أحكام رخصة البناء. يتم إما منح شهادة المطابقة أو الرفض مع التعليل.

**الهدف من هذه الشهادات والرخص هو تنظيم عملية التخصيص من أجل الوصول إلى بيئة حضرية منسجمة داخل التخصيص.**

### ✓ دفتر الشروط:

من بين الضروريات اللازمة لإنشاء تخصيص توفر دفتر شروط خاص به، يحدد الإلتزامات والإتفاقيات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني، كما يحدد تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والأسيجة، ويعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير.

ينجز دفتر الشروط من طرف الهيئة المكلفة بالتخصيص، ويصادق عليه من طرف السلطات المعنية عند تقديم رخصة التخصيص (التجزئة).

## II. الإطار القانوني للتخصيصات غير الشرعية :

### 1. القانون رقم 01-85 المتعلق بتسوية المباني الفوضوية:

ظهر هذا القانون سنة 1985، والمتمثل في قانون التسوية خاص بالتخصيصات الغير شرعية التي ظهرت قبل سنة 1985 .

تكون التسوية من خلال معالجة المباني أو الأحياء من حيث :

- الصفة القانونية للقاعدة العقارية.
- إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- موقع البناء ومراقبة .

### ولا تقبل التسوية في الحالات التالية :

- البناء في مواضع مخصصة للإرتفاقات.
- تشويه الموقع.
- مخالفة قواعد الأمن.
- أراضي خاصة بتجهيز عمومي.

- لا تسوى وضعية الأكواخ القصديرية.

## 2. قانون رقم 15-08<sup>(1)</sup> :

يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها جاء هذا القانون من أجل تحديد قواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها ويهدف على الخصوص إلى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء المباني.

- تحقيق مطابقة المباني المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

- تحديد شروط شغل المباني.

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيا و منسجم.

- تأسيس تدابير ردعية في ميدان عدم إحترام آجال البناء و قواعد التعمير.

## ثالثا- أهم المتدخلون في إنجاز التخصيصات السكنية:

تم تصنيف المتدخلون إلى صنفين المتدخلون العموميون و المتدخلون الخواص.

### I. المتدخلون العموميون :

من بين الهيئات العمومية المساهمة في إنشاء التخصيصات السكنية داخل مدينة قسنطينة مايلي :

#### 1. البلدية :

هي الهيئة الممثلة للسلطات المحلية ، تعكس فترة نظام السلطة المركزية حيث كانت الدولة هي الموجه والمسيطر والمتدخل الوحيد في كل النشاطات العقارية.

بدأت البلدية تهتم بمشاريع التخصيصات بعد سنة 1974، أي بعد صدور الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري من سنة 1974 المتضمن لتكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ، حيث مكنها من إمتلاك مجمل الأراضي الداخلة في محيط تعميرها، مهما كانت طبيعتها عمومية أو خاصة.

بعد إعلان الدولة عن عجزها في حل أزمة السكن داخل البلاد مع نهاية الثمانينيات ، انسحبت البلدية عن هذا الميدان تاركة الفرصة لهيئة عمومية جديدة تتمثل في : الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

(1) : مصدر سابق، المادة 01 ص388.

## 2. الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU) :

### ✓ نشأتها:

ظهرت الوكالة لأول مرة في الجزائر سنة 1986، وبالتحديد في 03 جانفي بمقتضى المرسوم 86-04 حيث سميت في بادئ الأمر بالوكالة العقارية المحلية وحدد هذا المرسوم أهم أهدافها ومهامها ومواردها المالية.

وفي سنة 1990، وبعد تحرير السوق العقارية وظهور قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، حدثت تغييرات جذرية داخل البلاد في ميدان العقار، تأثرت بها الوكالة حيث ظهرت في قالب جديد زاد من أهميتها وصلاحياتها، وتغير إسمها إلى : الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU) بمقتضى المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 والذي ألغى أحكام المرسوم 86-04 المذكور أعلاه.

✓ **تعريفها:** "هي مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تنشأ من طرف المجالس البلدية الشعبية وحدها أو بالتعاون فيما بينها، تكلف بتسيير سندات العقارية الحضرية."

حيث تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة ونقل جميع العقارات، أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

## 3. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) :

✓ **نشأتها :** هي حديثة النشأة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي 148/91 المؤرخ في 1991/5/12.

✓ **تعريفها:** هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به.

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية، والإستقلال المالي.

✓ **أهدافها:** تتمثل أهداف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يلي :

- ترويج السوق العقارية وتطويرها .
- تأطير الأعمال التالية وتنشيطها :
- ❖ القضاء على السكن غير الصحي.

- ❖ تحديث الأنسجة القديمة واستصلاحها.
- ❖ تغيير البيئة الحضرية.
- ❖ إنشاء مدن جديدة.
- ❖ إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- ❖ تطوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولون، المواطنون ...).

#### 4. ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI)<sup>(1)</sup>:

هيئة موروثه عن العهد الإستعماريين و لقد إزداد دورها و إتسعت وظيفتها بفضل المعطيات الناجمة عن التنظيم الإقتصادي الجديد خاصة بعد ظهور أزمة السكن، حيث اصدر القرار الوزاري المشترك و المؤرخ في يونيو 1985 و أصبح يسمى بديوان الترقية و التسيير العقاري.

و يتكون من 4 دوائر: دائرة المالية، الدائرة الإدارية ، دائرة التسيير و دائرة الترقية و الصيانة التي تتكفل بتحضير مشاريع البناء أو الصيانة و عقد صفقات الإنجاز التي تهمها و تشمل على 3 أقسام، قسم دراسة المشاريع و البرمجة، قسم قيادة العمليات و قسم الصفقات.

#### 5. مديرية التعمير و البناء و السكن (DUC):

هيئة تتلخص مهمتها في الإشراف الفني على التعمير و البناء و السكن بصفة عامة، سواء كانت تابعة للقطاع العام أو الخاص

#### ✓ مهامها - :

- تراقب دراسة المشروع السكني بالتنسيق مع مكتب الدراسات القائم بدراسته رسميا.
- تساهم مع مكتب الدراسات القائم بدراسة المشروع في تحضير الملف الخاص بطلب الإستثمارات الإضافية في حالة لزومها.
- تقوم بدراسة الصفقات التجارية أو المناقصات بالتنسيق مع ديوان الترقية و التسيير العقاري
- تقوم بمهمة التنسيق مع الشركة او المقولة المنفردة للمشروع و تراقبه.

#### I. المتدخلون الخواص:

(1) زينب قماش، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة - واقعها و متطلبات تخطيطها، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، جامعة قسنطينة (01) ص 86.



هي إقامة التجزئة أو التخصيص من طرف الخواص ونجد فيهم تعددهم واختلاف أصنافهم خاصة بعد تحرير السوق العقارية وفتح الميدان للخواص في مشاريع الترقية العقارية (قانون 86-07) والمرسوم التشريعي الخاص بالنشاط العقاري 93-03 والتي أصبحت فيه الترقية العقارية تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية، حيث نجد مجموعة من المتدخلين لإنجاز تخصيصات الترقية العقارية:

### 1. المحصص العقاري ( les lotisseurs privés ) :

يقوم بإنجاز تخصيصات الترقية العقارية للأراضي و ذلك بتهيئتها بالطرق ومختلف الشبكات، أما البناء فيكون على عاتق المستفيد

### 2. المرقى العقاري ( les promoteurs privés ) :

يقوم بإنجاز تخصيصات الترقية العقارية السكنية بإنتاج نمط جديد من التخصيصات يتميز بالتناسق و الإنسجام العمراني، له مظهر عمراني موحد وراقي، حيث يقوم المرقى بتهيئة التخصيص وربطه بمختلف الشبكات كمرحلة أولى ثم الإنطلاق في البناء بالإعتماد على المقاول وذلك بعد الحصول على رخصة البناء.

### 3. التعاونيات العقارية:

هي إنتظام مجموعة من المحصصين بشكل جماعي " تعاونية " و التي تقوم بإنشاء التخصيصات ضمن الترقية العقارية للأراضي.

## خلاصة الفصل:

من خلال كل ماسبق نستنتج مايلي :

- ✓ سنة 1974 كانت منعرج حاسم في تاريخ التخصيصات و ذلك بظهور قانون الإحتياجات العقارية.
- ✓ مرحلة مابعد 1990 تحول جذري لسياسة التعمير في الجزائر بظهور قوانين جديدة.
- ✓ التشريعات المنظمة لعملية إنتاج التخصيصات في الجزائر غنية من حيث المضمون لما تزخر به من معايير و مقاييس تنظم عملية التعمير و البناء فيها.
- ✓ تعدد المتدخلين في إنجاز التخصيصات السكنية.

## الفصل الثاني

### التحصيلات السكنية في مدينة قسنطينة

تمهيد

أولاً- أنماط السكن في مدينة قسنطينة

ثانياً- أضافه التحصيلات السكنية

ثالثاً- واقع التحصيلات السكنية في مدينة قسنطينة

خلاصة الفصل

## الفصل الثاني - التحصيلات السكنية في مدينة قسنطينة

### تمهيد :

عالجنا في هذا الفصل التحصيلات السكنية في مدينة قسنطينة، حيث تطرقنا في البداية إلى مختلف الأنماط السكنية في المدينة ثم أصناف التحصيلات السكنية وأخيرا واقع هذه التحصيلات عبر مجال المدينة.

### أولا- أنماط السكن في مدينة قسنطينة<sup>(1)</sup> :

قبل التوغل في تفاصيل نمط السكن الأساسي للدراسة والمتمثل في التحصيلات، لا بد من إلقاء نظرة شاملة والتعرف على أهم الأنماط السكنية التي شهدتها مدينة قسنطينة، والنتيجة عن تباين أشكال التوسع فيها، حيث تم حصرها فيما يلي :

**1. النمط العربي التقليدي** : وتركز في المدينة الأم (فوق الصخرة) يعود تاريخه للعصر الإسلامي.

**2. النمط الأوروبي** : ويقصد به النسيج الإستعماري وهو يضم السكن الجماعي مثل : (القصبة، الكدية، وسان جان)، والسكن الفردي على شكل فيلا (Villa) لا يتجاوز علوها طابق واحد، بها حدائق تركزت في الأحياء التالية : (المنظر الجميل، سيدي مبروك، الأمير عبد القادر...).

**3. السكن الجماعي الحديث** : جاء بعد الإستقلال لحل أزمة السكن، يتمثل في العمارات، يتراوح علوها ما بين أربع (04) و خمس (05) طوابق وأحيانا يتعداها.

**4. نمط الفردي الجاهز** : وهي عبارة عن تحصيلات وتمثل السكن الجاهز (Chalet) ذو الطابق الأرضي، حيث تنتزع السكنات الجاهزة عبر مجال مدينة قسنطينة.

**5. السكن الفوضوي** : وهو نوعان الهش (Habitat précaire) والمتمثل في الأكواخ القصديرية، والصلب (Habitat illicite en dur) وهو عبارة عن مساكن مبنية بمواد صلبة يصل علوها بالإضافة إلى الطابق الأرضي، طابقين (R+2) وأحيانا أعلى من ذلك.

وعموما يحتل هذا النمط من السكن المواضع الرديئة غير الصالحة للتعمير، سواء داخل النسيج العمراني للمدينة أو على الأطراف.

(01): بوقيس نذيرة، التحصيلات السكنية في الجزائر معالجة للواقع و رؤية للمستقبل دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير ( غير منشورة ) جامعة قسنطينة كلية علوم الأرض 2003 (ص 11).

**6. نمط الفردي الحديث :** وهي عبارة تحصيلات سواء كانت عمومية أو خاصة تتميز بتوزيع متباين عبر مجال مدينة قسنطينة.

## ثانيا- أصناف التحصيلات السكنية

التصنيف كالتالي :

### 1 - التحصيلات العمومية :

والمقصود بها تحصيلات الدولة أي الهيئة المكلفة بإنجازها هي السلطات المحلية (تقوم بتهيئة الطرق والشبكات المختلفة بينما السكن يشيد من طرف السكان)، وتم تقسيم هذا الصنف بدوره إلى قسمين أساسيين هما :

- ✓ تحصيلات عمومية ظهرت قبل سنة 1986، تم إنجازها من طرف البلدية.
- ✓ تحصيلات عمومية ظهرت بعد سنة 1988 أنشئت من طرف هيئة عمومية جديدة مختصة هي الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

### 2 - التحصيلات الخاصة :

وهي تحصيلات تم إنجازها من طرف الخواص في فترات مختلفة وبطرق متباينة، كان للجانب القانوني دور كبير في تقسيمها إلى قسمين أساسيين هما :

#### أ - تحصيلات شرعية :

وهي تحصيلات خاصة تستجيب للشروط القانونية المعمول بها في ميدان التعمير.

ظهرت بوادرها قبل سنة 1974 حيث كانت قليلة جدا في المدينة أهم نموذج مثلها هو تحصيل الرياض. ليتجدد عهدها بعد سنة 1986 بسبب تحرير السوق العقارية وفتح الميدان أمام الخواص لمشاريع الترقية العقارية وهنا ظهرت كل أنواع التحصيلات الخاصة والمتمثلة في :

#### • تحصيلات الترقية العقارية للأراضي : يقوم بإنجازها المحصنين الخواص

(Les lotisseurs privés) وذلك عن طريق تهيئة الطرق والشبكات المختلفة تاركيين الميدان للسكان في إنجاز مبانيهم.

#### • تحصيلات الترقية العقارية السكنية : يتعدى تدخل المرقى (Promoteur) هنا في إنجاز

التحصيل، من تهيئة الطرق والشبكات المختلفة إلى تشييد المساكن بطريقة راقية جدا.

• **التعاونيات العقارية :** وهنا يكون تدخل الخواص في إنجاز التحصيل بشكل جماعي، باتباع نفس طريقة إنجاز تحصيلات الترقية العقارية للأراضي.

### ب تحصيلات غير شرعية :

تتميز هاته التحصيلات بصفتها القانونية غير السليمة، شيدت بطريقة فوضوية من طرف الخواص، فوق أراضي تفتقد لأدنى أعمال التهيئة، لذلك فهي تنتمي لنمط الأحياء الفوضوية الصلبة المعروفة، غير أنّ الفرق يكمن في حدوثها إضافة إلى الطابع المعماري الراقي الذي يميز مبانيها في كثير من الأحيان.

## ثالثا- واقع التحصيلات السكنية في مدينة قسنطينة

### I. التحصيلات العمومية :

#### 1 - التحصيلات العمومية قبل سنة 1986 :

حسب الجدول رقم (01)، يتبين أنّ هذا الصنف من التحصيلات إنتشر عبر أنحاء المدينة بشكل متباين ضمن ثلاثة مناطق أساسية هي :

أ - **المنطقة الشمالية الشرقية :** ضمت ثمانية (08) تحصيلات هي : المشجرة، الزهور، (Lauriers roses)، الحياة، المنزه، المنى، جبل الوحش، سرينة، تمتد كلها على مساحة قدرت ب 62.15% من إجمالي المساحة الكلية للتحصيلات وشملت 2665 حصة أي 71.18 % من إجمالي عدد حصص هذا الصنف من التحصيلات.

ب - **المنطقة الشمالية الغربية :** ضمت تحصيلي الجباس وسيدي مسيد بمساحة كلية تقدر ب 14.38% من إجمالي مساحة هاته التحصيلات ، ونسبة عدد حصص تقدر ب 11.85% من إجمالي عدد حصص هاته التحصيلات .

ج- **المنطقة الجنوبية الغربية :** إستفادت من تحصيل بوالصوف فقط، بمساحة قدرت نسبتها ب 23.47% من إجمالي مساحة هذا الصنف من التحصيلات، وعدد حصص نسبته 19.96% من إجمالي عدد حصص هاته التحصيلات.

## جدول رقم (01)

## التوزيع المجالي للتحصيلات العمومية بمدينة قسنطينة قبل سنة 1986

البيان	عدد التحصيلات	(%)	إسم التحصيلات	عدد الحصص	(%)	المساحة الكلية (م <sup>2</sup> )	(%)
المنطقة الشمالية الشرقية	8	72.72	المشجرة، الزهور، الحياة، (Lauriers roses)، المنزه، المنى، جبل الوحش، سركينة.	2665	71.18	1191945.00	62.15
المنطقة الشمالية الغربية	2	18.18	الجباس، سيدي مسيد	444	11.85	275670.00	14.38
المنطقة الجنوبية الغربية	1	9.10	بوالصوف	635	16.96	450000.00	23.47
المجموع	11	100		3744	100	1917615.00	100

المصدر: بوقيس نذيرة، مصدر سابق (ص29)

## 2 - التحصيلات العمومية بعد سنة 1988 :

حسب الجدول رقم (02) يتضح التباين الملموس والإختلال الواضح في توزيع التحصيلات

السكنية المنجزة خلال هاته الفترة من منطقة لأخرى عبر مجال المدينة، تم حصرها في ثلاث مناطق هي:

أ- المنطقة الجنوبية : تضم نسبة 75 % من مجموع التحصيلات أي ما يعادل ستة (6)

تحصيلات ، إمتدت على مساحة نسبتها 59.89 % من مجموع مساحة التحصيلات ، أعطت عدد

حصص نسبته 73.30 % من مجموع عدد حصص هذا الصنف من التحصيلات.

ويفسر ثقل هاته المنطقة بمشاريع التحصيلات الحديثة، بنفاذ عقار باقي مجال المدينة الصالح لمثل هاته المشاريع من جهة، وبالإمتيازات التي تحضى بها هاته المنطقة (هضبة عين الباي) من جهة أخرى، أي أنّها أحسن منطقة لتوجيه توسع المدينة.

**ب - المنطقة الشمالية الشرقية :** ضمت تحصيل واحد ذو مساحة معتبرة تقدر نسبتها بـ **40.02 %** من مجموع مساحة التحصيلات، أمّا نسبة عدد الحصص فيه وصلت إلى **26.62 %** من مجموع عدد حصص هاته التحصيلات ويتمثل في تحصيل "الباردة".

**ج - المنطقة الجنوبية الغربية :** وضمت كذلك تحصيل واحد المتمثل في تحصيل "5جويلية 1962"، فهو يتميز بمساحة صغيرة جدا تقدر نسبتها بـ **0.09 %** من مجموع مساحة التحصيلات وكذلك عدد حصص صغير لا تتعدى نسبته **0.07 %** من مجموع عدد حصص هذا الصنف من التحصيلات.



## جدول رقم (02)

التوزيع المجالي للتحصيلات العمومية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1988

البيان	عدد التحصيلات	(%)	اسم التحصيلات	عدد الحصص	(%)	المساحة الكلية (م <sup>2</sup> )	(%)
المنطقة الجنوبية	6	75.00	عين الباي I (القسم 1، القسم 2) عين الباي II (الفج) ، عين الباي (القسم 5) الهضبة، الكاليتوس، الإخوة فراد.	3078	73.30	1269694.53	59.89
المنطقة الشمالية الشرقية	1	12.50	الباردة	1118	26.62	848300.00	40.02
المنطقة الجنوبية الغربية	1	12.50	5 جويلية 1962	3	0.07	1800.00	0.09
المجموع	8	100		4199	100	2119794.53	100

المصدر: بوقبس نذيرة، مصدر سابق (ص34).

## II. التحصيلات الخاصة :

تمثل صنف مهم من التحصيلات داخل المدينة، نشأ عبر فترات مختلفة وكان للجانب القانوني

دور في تقسيمها إلى قسمين هما :

## 1 - التحصيلات الخاصة الشرعية :

نشأ هذا النوع من التحصيلات في مدينة قسنطينة، خلال فترتين أساسيتين تفصلهما مرحلة الإشتراكية والمركزية التي مرت بها البلاد خلال الفترة (1974-1986)، سيتم إبرازهما فيما يلي :

### أ - التحصيلات الخاصة الشرعية قبل سنة 1974 :

أحسن نموذج لهذا الصنف من التحصيلات جسد في تخصيص الرياض، فهو من أقدم تحصيلات المدينة، يتكون من 517 حصة.

وقام بتخطيطه مالكة الأصلي السيد (محمد الصالح بن تشيكو) سنة 1970، بعد أن أقام له دفتر شروط وافقت عليه البلدية آنذاك، لكن نظرا للتحوّلات العميقة التي مر بها التخصيص بسبب تغير الخطابات السياسية (النصوص القانونية)، فبعدما كان تخصيص خاص قبل سنة 1974، أدمج ضمن أملاك البلدية بعد سنة 1974 بصدور قانون الإحتياطات العقارية، حتى سنة 1990 وبمجيء قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري أرجعت الملكية لأصحابها.

أمّا المجال الجغرافي لهذا التخصيص فينحصر في المنطقة الشمالية الشرقية لمدينة قسنطينة.

### ب - التحصيلات الخاصة الشرعية بعد سنة 1986 :

في نهاية الثمانينيات شهدت مدينة قسنطينة حركة سريعة ونشطة في ميدان النشاط العقاري، كان فيها القطاع الخاص عنصرا أساسيا، حيث كانت بأشكال مختلفة ساهمت في إنتاج أنماط جديدة من التحصيلات يمكن حصرها فيما يلي :

✓ تحصيلات الترقية العقارية السكنية.

✓ تحصيلات الترقية العقارية للأراضي.

✓ تحصيلات في شكل تعاونيات عقارية.

### - تحصيلات الترقية العقارية السكنية :

توزعت تحصيلات هذا الصنف من الترقية العقارية في مدينة قسنطينة بشكل متباين ، تم حصرها في ثلاثة (03) مناطق أساسية ، كما يبينها الجدول رقم (03) وهي :

### - المنطقة الجنوبية :

وبالضبط منطقة عين النابي، ضمت 57.14% من التحصيلات أي ما يعادل 4 تحصيلات والمتمثلة في : بلحاج، لعموري، (جيريك)، سمارة وبومعزة، ساهمت هاته التحصيلات في إنتاج حوالي

90 % من مجموع مساكن هاته التحصيلات أي 569 فيلا (Villas) ، كذلك شغلت 90 % من المساحة الإجمالية للتحصيلات .

#### - المنطقة الجنوبية الغربية :

ضمت تحصيلي : "بلهادف محمد العربي" و"عابد عبد العزيز" التابعين لمنطقة المنظر الجميل، حيث شغلنا مساحة قدرت نسبتها بـ 6.68 % من مجموع مساحة هذا الصنف من التحصيلات، بالمقابل ساهمت في إنتاج 45 فيلا (Villas) المقدرة بنسبة 7.11 % من إجمالي عدد مساكن هذا الصنف من التحصيلات.

#### - المنطقة الجنوبية الشرقية :

ضمت تحصيل واحد، المتمثل في "عباسي مخلوف" ، المقام في حي التوت على مساحة نسبتها 3 % من مجموع هاته التحصيلات ، وبنفس النسبة ساهم في إنتاج السكن وهو ما يعادل 19 فيلا (Villas) .

جدول رقم (03)

التوزيع المجالي لتحصيلات الترقية العقارية السكنية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1986

البيان	عدد التحصيلات	(%)	إسم التحصيلات	عدد الحصص "المساكن"	(%)	المساحة الكلية (م <sup>2</sup> )	(%)
المنطقة الجنوبية -عين الباي-	4	57.14	بلحاج مصطفى فريد، لعموري رابح، (جيريك)، سمارة وبومعزة	569	89.89	338364.00	90.34
المنطقة الجنوبية الغربية	2	28.57	بلهادف محمد العربي (Pitofa) عابد عبد العزيز	45	7.11	25006.00	6.68
المنطقة الجنوبية الشرقية	1	14.29	عباسي مخلوف	19	3.00	11160.00	2.98
المجموع	7	100		633	100	374530.00	100

المصدر: بوقبس نذيرة، مصدر سابق (ص41).

## - تحصيلات الترقية العقارية للأراضي:

بلغ عدد هاته التحصيلات في مدينة قسنطينة 5 تحصيلات وهي مجزأة إلى 471 حصة ، كما يبينه الجدول رقم (04) وتم حصر هاته التحصيلات في قسمين أساسيين حسب الملكية والموقع هما :

**-القسم الأول :** يضم تحصيل "المرجان" ، وهو أصغر تحصيلات هذا الصنف من الترقية العقارية من حيث المساحة المقدرة بنسبة 5.68 % من إجمالي مساحة هاته التحصيلات والمعادلة وكذلك من حيث عدد الحصص بنسبة مقدرة بـ 8.5 % من مجموع عدد حصص هاته التحصيلات أي ما يعادل 40 حصة.

\* ملكية هذا التحصيل خاصة تعود لورثة (بن الشيخ لفقون عبد القادر) .

\* يقع هذا التحصيل في المنطقة الشمالية الشرقية للمدينة وبالضبط في منطقة سيدي مبروك ، محاديا لطريق الشارع الكبير الرابط بين مركز المدينة وجبل الوحش.

**- القسم الثاني :** ويضم الأربع (04) تحصيلات المتبقية والمتمثلة في : الإصلاح، عبان رمضان، الصرو، باب الجديد.

أهم ما يميزها أنها جاءت مدمجة في مخطط شغل الأراضي (POS 2 B) لمنطقة زواغي – عين الباي- وهي متباينة من حيث المساحات وعدد الحصص، أما عدد حصصها فيتباين من 54 إلى 162 حصة.

\* ملكية هاته التحصيلات خاصة تعود إلى ورثة ( بن شيكو) وتقع هاته التحصيلات في المنطقة الجنوبية للمدينة وبالضبط فوق هضبة عين الباي.

## جدول رقم (04)

## تحصيلات الترقية العقارية للأراضي بمدينة قسنطينة بعد سنة 1986

التحصيلات	عدد الحصص	(%)	المساحة م <sup>2</sup>	(%)	طبيعة الملكية	الموقع
المرجان	40	8.50	17500.00	5.68	ورثة بن الشيخ لفقون عبد القادر	سيدي مبروك
الإصلاح	162	34.40	74332.77	24.12	ورثة بن تشيكو : محمد الصالح + محمد ناصر	عين الباي "واد يعقوب" زواغي
باب الجديد	116	24.62	74275.07	24.10	ورثة بن تشيكو حمزة + ورثة محمد العمري ليلي عدره	عين الباي "واد يعقوب" زواغي
عبان رمضان	99	21.02	93035.00	30.20	ورثة بن تشيكو محمد الصالح	عين الباي "واد يعقوب" زواغي
الصرو	54	11.42	49010.39	15.90	ورثة بن تشيكو سليمان بن محمد	عين الباي "واد يعقوب" زواغي
المجموع	471	100	308153.23	100		

المصدر: بوقيس نذيرة، مصدر سابق (ص 46).

## - تحصيلات في شكل تعاونيات عقارية :

إنتشرت هاته التعاونيات بشكل متباين في مدينة قسنطينة ، حيث تركزت خاصة في المناطق الجنوبية لها، كما يبيّنه الجدول رقم (05) ، تم حصرها في أربع مناطق كما يلي:

**- المنطقة الجنوبية الشرقية :** ضمت أكبر مساحة من هاته التحصيلات قدرت نسبتها بـ **79.21%**، نفس الشيء بالنسبة لعدد الحصص المقدر بـ **79.84%** من مجموع عدد حصص هذا الصنف من التحصيلات حيث شملت تعاونيتي المجاهدين : "1 نوفمبر 1954" و "ابن عبد المالك رمضان".

**- المنطقة الجنوبية :** وبالضبط هضبة عين الباي وضمت تعاونيتين هما : "باب الجديد" و "الصدقة" وذلك بنسبة عدد حصص **8.16%** من مجموع عدد حصص هذا الصنف من التحصيلات وبمساحة **8.65%** من مجموع مساحة هاته التعاونيات.

**- المنطقة الجنوبية الغربية :** إستفادت من التعاونية العسكرية المشيدة في منطقة بوالصوف بمساحة قدرت نسبتها بـ **2.10%** من مجموع مساحة التعاونيات، وبعدد حصص قدر بـ **2.48%** من مجموع عدد الحصص في هذا الصنف من التحصيلات.

**- المنطقة الشمالية الشرقية :** وضمت تحصيل واحد المتمثل في التعاونية العسكرية "حقل المناورات" القائمة بالتحديد في منطقة المنصورة، مساحتها قدرت بحوالي **10.04%** من مجموع مساحة هاته التعاونيات، أما عدد حصصها فقدر بـ **9.52%** من مجموع عدد حصص هاته التعاونيات.

## جدول رقم (05)

التوزيع المجالي لتحصيلات التعاونيات العقارية في مدينة قسنطينة بعد سنة 1990

البيان	عدد التحصيلات	(%)	إسم التحصيلات	عدد الحصص	(%)	المساحة الكلية (م <sup>2</sup> )	(%)
المنطقة الجنوبية الشرقية	2	33.33	تعاونيتي المجاهدين "1 نوفمبر 1954"، "بن عبد المالك رمضان"	998	79.84	365800.00	79.21
المنطقة الجنوبية	2	33.33	تعاونيتي: "باب الجديد"، "الصدقة"	102	8.16	39936.00	8.65
المنطقة الجنوبية الغربية	1	16.67	التعاونية العسكرية بوالصوف	31	2.48	9694.91	2.10
المنطقة الشمالية الشرقية	1	16.67	التعاونية العسكرية "حقل المناورات"	119	9.52	46352.19	10.04
المجموع	6	100		1250	100	461783.10	100

المصدر: بوقيس نذيرة، مصدر سابق (ص51).

## 2 - التحصيلات الخاصة غير الشرعية :

هناك تباين كبير في توزيع هذا الصنف من التحصيلات عبر مجال مدينة قسنطينة، كما يبينه

الجدول رقم (06) حيث كان للجهة الجنوبية النصيب الأكبر منها ، تم حصرها في أربع مناطق هي :



**أ- المنطقة الجنوبية :** وتضم تحصيلين هما : النخيل و الياسمين ، قدرت مساحتهما

بـ **38.90%** من مجموع نسبة مساحة هاته التحصيلات، أما نسبة الحصص المبرمجة فيها بلغت

**34.65 %** من مجموع عدد حصص هاته التحصيلات وهو ما يعادل **577 حصة** أنجزت منها لحد الآن **353** بناية.

**ب- المنطقة الجنوبية الشرقية :** ضمت أربعة ( 04 ) تحصيلات هي : الجذور، النسيم، النسيم

**II ، النسيم I**، احتلت أكبر مساحة من مجموع هاته التحصيلات قدرت نسبتها بـ **41.60%**، نسبة

الحصص المبرمجة فيها بلغت **48.23%** من مجموع عدد حصص هاته التحصيلات و هو ما يعادل **803 حصة** أنجزت منها لحد الآن **645** بناية.

**ج- المنطقة الجنوبية الغربية :** ضمت ثلاثة ( 3 ) تحصيلات هي : العموشي ، سليني ، أرض

بوكفوس ، أقيمت على مساحة تقدر نسبتها **6.82 %** من مجموع مساحة هذا الصنف من التحصيلات،

أما مجموع عدد الحصص المبرمج فيها يبلغ **95 حصة** أنجز منها لحد الآن **79** بناية .

**د- المنطقة الشمالية الشرقية :** ضمت تحصيل واحد هو تحصيل " بليلي " بلغت نسبة مساحته

**12.68%** من مجموع مساحة التحصيلات غير الشرعية كما ذكر سابقا ، أما عدد الحصص فيه يمثل

**190 حصة** إستغلت منها **180 حصة** لحد الآن في إنجاز مباني فردية من نوع فيلا (Villa).

## جدول رقم (06)

التوزيع المجالي للتحصيلات غير الشرعية في مدينة قسنطينة بعد سنة 1990

البيان	عدد التحصيلات (%)	أسماء التحصيلات	عدد الحصص (%)	عدد المباني المنجزة (%)	المساحة الكلية (م <sup>2</sup> ) (%)
المنطقة الجنوبية	2	20	577	34.65	28.08
المنطقة الجنوبية الغربية	3	30	95	5.71	6.28
المنطقة الجنوبية الشرقية	4	40	803	48.23	51.31
المنطقة الشمالية الشرقية	1	10	190	11.41	14.32
المجموع	10	100	1665	100	100

المصدر: بوقيس نذيرة، مصدر سابق (54).

### خلاصة الفصل:

مما سبق نستخلص مايلي :

- ✓ نمط السكن الفردي و نمط السكن الجاهز تمثل التحصيلات السكنية.
- ✓ تعدد المتدخلون في إنجاز التحصيلات السكنية أدى إلى تنوع التحصيلات أصناف التحصيلات السكنية .
- ✓ عرفت مدينة قسنطينة عبر مجالها مجموعة من التحصيلات السكنية سواء الشرعية أو غير الشرعية ، خاصة بالقطاع الحضري زواغي عين الباي التي عرفت مجموعة من البرامج السكنية الفردية الحديثة و الجاهزة.

## الفصل الثالث

### الخصائص الطبيعية العمرانية السكانية للقطاع الحضري زواغي عين

الباي

تمهيد

أولاً- الخصائص الطبيعية للقطاع الحضري زواغي عين الباي

ثانياً- الخصائص العمرانية و السكانية للقطاع الحضري زواغي

عين الباي

ثالثاً- التخصيصات السكنية للقطاع الحضري زواغي عين الباي

خلاصة الفصل

## الفصل الثالث- الخصائص الطبيعية العمرانية السكانية بالمنطقة الحضرية زواغي

### تمهيد:

يعتبر القطاع الحضري زواغي عين الباي من بين آخر التوسعات الحضرية الجديدة لمدينة قسنطينة جنوبا و تنتمي لمجالها الحضري، لها خصائص طبيعية وعمرانية، ودراسة هذه الخصائص يشكل مرحلة ضرورية من أجل التحكم في الوضعية الراهنة للمنطقة، كما أنها تؤثر بشكل واضح في النمو العمراني و طريقة تهيئته.

### أولا : الخصائص الطبيعية/القطاع الحضري زواغي عين الباي

#### I. الخصائص الطبيعية :

##### 1 -الموقع:(1)

تقع المنطقة الحضرية زواغي عين الباي جنوب مدينة قسنطينة إذ:

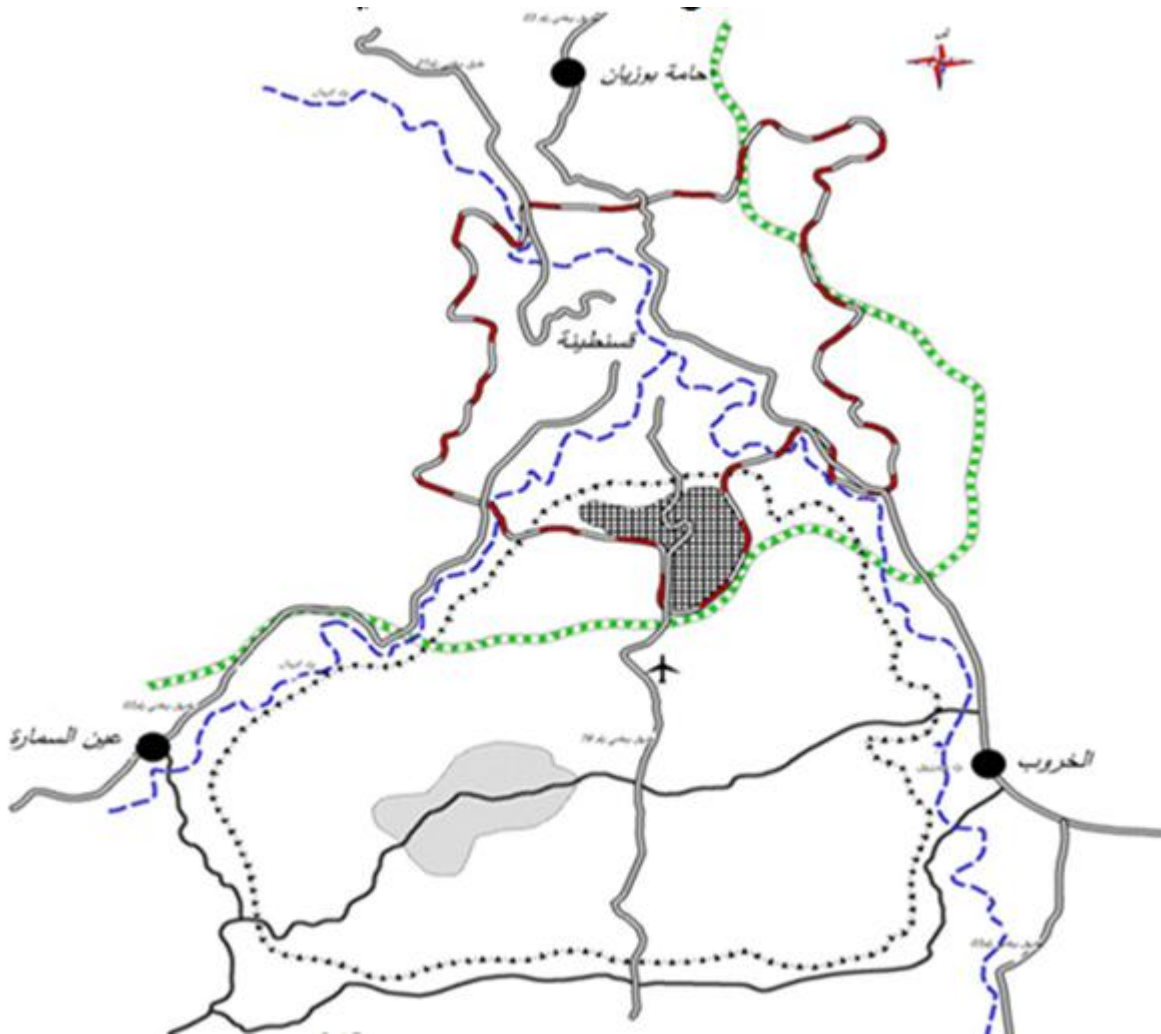
- ❖ تحتل الجزء الشمالي لهضبة عين الباي و جنوب تلة بوفريكة على إرتفاع يصل إلى 800 م
  - ❖ هي التوسع المباشر لمدينة قسنطينة جنوبا.
  - ❖ شبه منبسطة ترتفع تدريجيا من الشرق إلى الغرب.
  - ❖ من أهم محاور التعمير الأساسية لمدينة قسنطينة.
- كما توضحه الخريطة رقم (01) موقع هضبة عين الباي.

---

(01) : يخلف دنيازاد - بوعفينة فتيحة، دراسة العلاقة الوظيفية بين هضبة عين الباي ومركز المدينة-حالة مدينة قسنطينة- مذكرة تخرج ، معهد تسيير و تقنيات حضرية ، جامعة قسنطينة (03)، 2007 . ص 23.

مدينة قسنطينة

موقع هضبة عين الباي



المنطقة الحضرية زواغي، عين الباي (منطقة الدراسة)

المدينة المحددة على منجلي

مطار محمد بن زيات

حدود هضبة عين الباي

حدود المحيط الحضري، لمدينة قسنطينة

مشروع الطريق السريع شرق غرب

وادي

طريق وطني

طريق وادي

مدن توابيع

المصدر:

Lakhedar ammar ,extensions pérurbaines de constantine  
diagnostique et évolution cas de la zone zouaghi ain el bay.  
Université constantin,2011 p 90

خريطة رقم (01)

## 2 حدود مجال الدراسة :

يحدّ المنطقة الحضرية زواغي بعين الباي :

- من الشمال : حي النخيل و مسرح الهواء الطلق ومعهد علوم الهندسة المعمارية والهندسة المدنية.
- من الشمال الغربي والغرب: أراضي زراعية وحدود المحيط الحضري لمدينة قسنطينة.
- من الشرق: مساكن فردية ذات كثافة ضعيفة.
- ومن الجنوب و الجنوب الشرقي : الطّريق السّريع شرق- غرب و مطار محمّد بوضياف والمدينة الجديدة علي منجلي.

تقدّر مساحة المنطقة الحضرية زواغي بعين الباي بحوالي 1240 هكتار. (كما توضحه الصورة الجوية رقم (1) ) .

## 3 -أبعاد الموقع :

تعتبر المنطقة الحضرية زواغي بعين الباي موقع إستراتيجي ل:

- ✓ وقوعها ما بين تجهيزين رئيسيّين : جامعة قسنطينة و المطار الدّولي محمّد بوضياف.
- ✓ وقوعها بجانب محورين للنّقل البرّي: و هما الطريق الوطني رقم 79 الذي له دور أساسي في الرّبط بين التوسّع الجديد ومركز المدينة من جهة ، وبين المدينة و المطار من جهة ثانية ، و بين المدينة و باقي التجمّعات العمرانيّة الجنوبيّة ، من جهة أخرى الطّريق السّريع شرق - غرب .
- ✓ مشروع الترامواي .

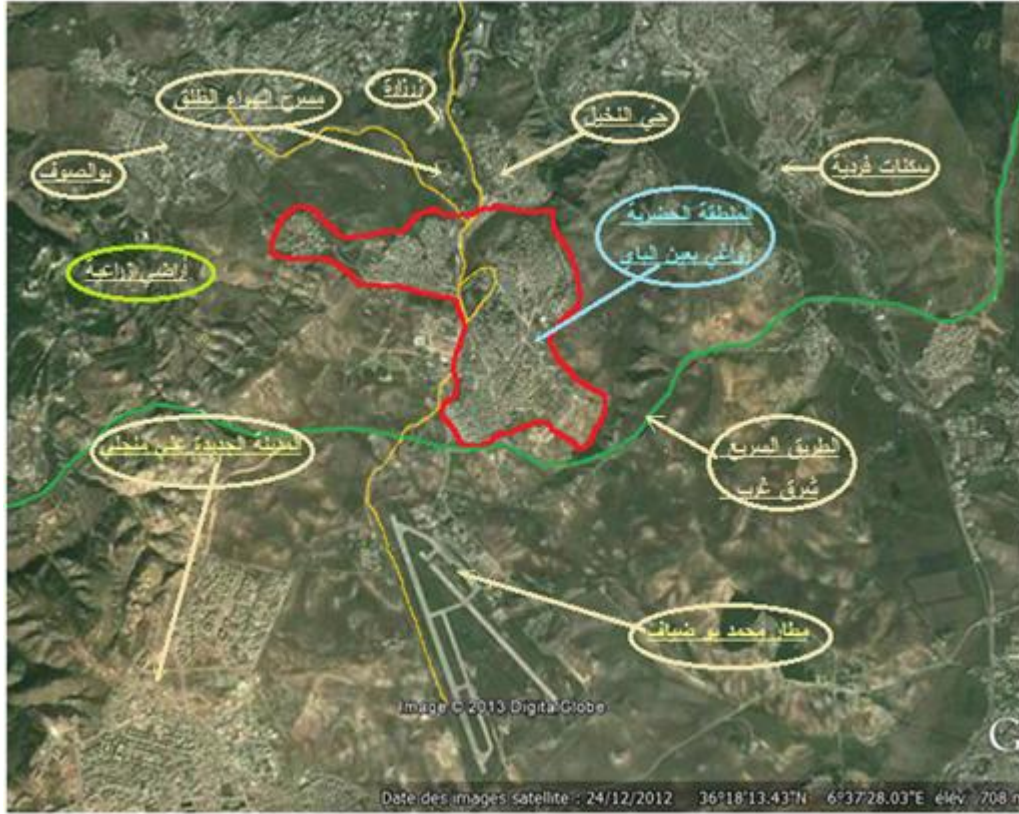
✓ وقوعها بقرب المدينة الجديدة علي منجلي .(كما توضحه صورة جوية رقم (01))

## 4 -موقع زواغي عين الباي " قبل ترقّيته إلى قطاع حضري مستقل":

تقع زواغي جنوب مدينة قسنطينة و تحتل الجزء الجنوبي لهضبة عين الباي يقطعها الطريق الوطني رقم 79. كانت تنتمي للقطاعين الحضريين هما القطاع الحضري 5 جويلية 1962 و القطاع الحضري التوت، أما الآن فقد أصبحت **قطاع حضري مستقل** في نهاية سنة 2012 و بداية 2013، كما توضحه الخريطة رقم (02).

## منطقة زواغي عين الباي

### حدود و أبعاد الموقع

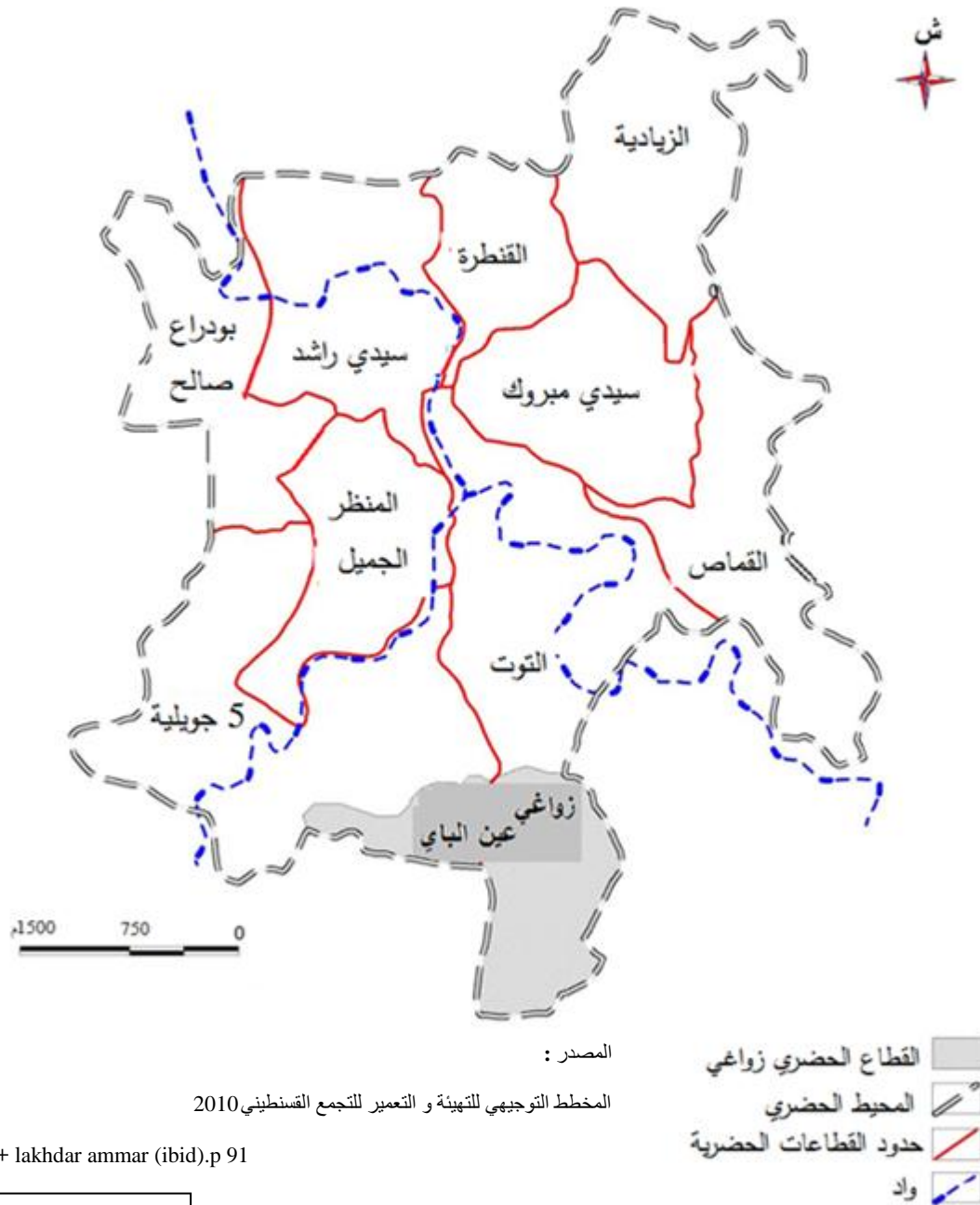


المصدر : google earth + معالجة الطالبة

صورة جوية رقم (01)



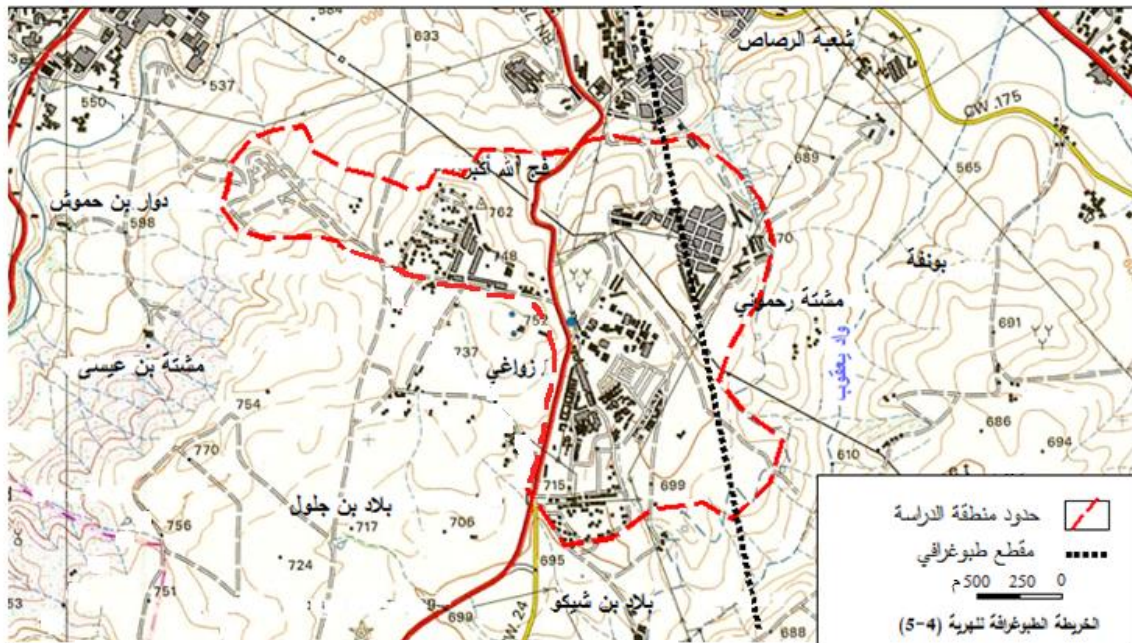
## موقع القطاع الحضري زواغي عين الباي



## 5-الموضع<sup>(1)</sup> :

أ. الطوبوغرافيا : يمكن أن نَمَيِّز بآن مجال الدّراسة يتوضّع على وحدتين طوبوغرافيتين : هضبة عين الباي ، سفح العيفور "كما توضحه الخريطة رقم (03) "

### الخريطة الطبوغرافية للقطاع الحضري زواغي عين الباي

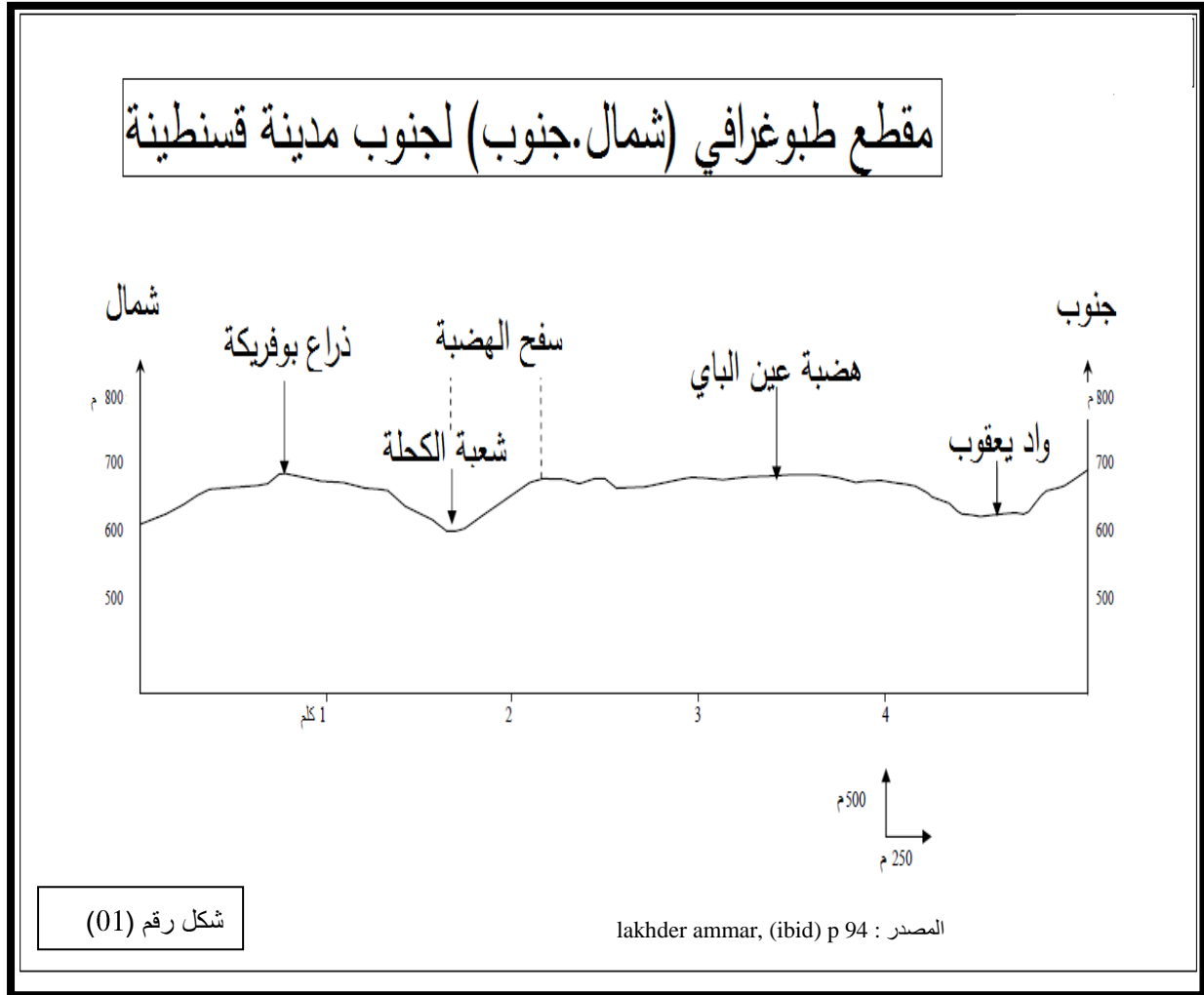


المصدر : lakhdar ammar, (ibid) p 94

خريطة رقم (03)

1. lakhdar amar, (Ibid)pg94.

شكل رقم(1) : مقطع طبوغرافي لمنطقة الدراسة



## ب. التّضاريس<sup>(1)</sup>:

يقدر الإرتفاع المتوسط ب 695 م في حين الإرتفاعات تتراوح بين 751 م "شمال الهضبة" و 635 م "الشعبة الكحلة" هذه الأخيرة تفصل هضبة عين الباي و تلة بوفريكة.

## ت. الانحدارات :

تختلف الانحدارات في المنطقة الحضرية زواغي عين الباي من نمط طبوغرافي إلى آخر ،  
عموما الانحدارات من الضعيفة إلى القويّة (من 8% إلى 25%). كما يوضح الجدول رقم ( 07 ) " والخريطة رقم(04) .

## جدول رقم (07)

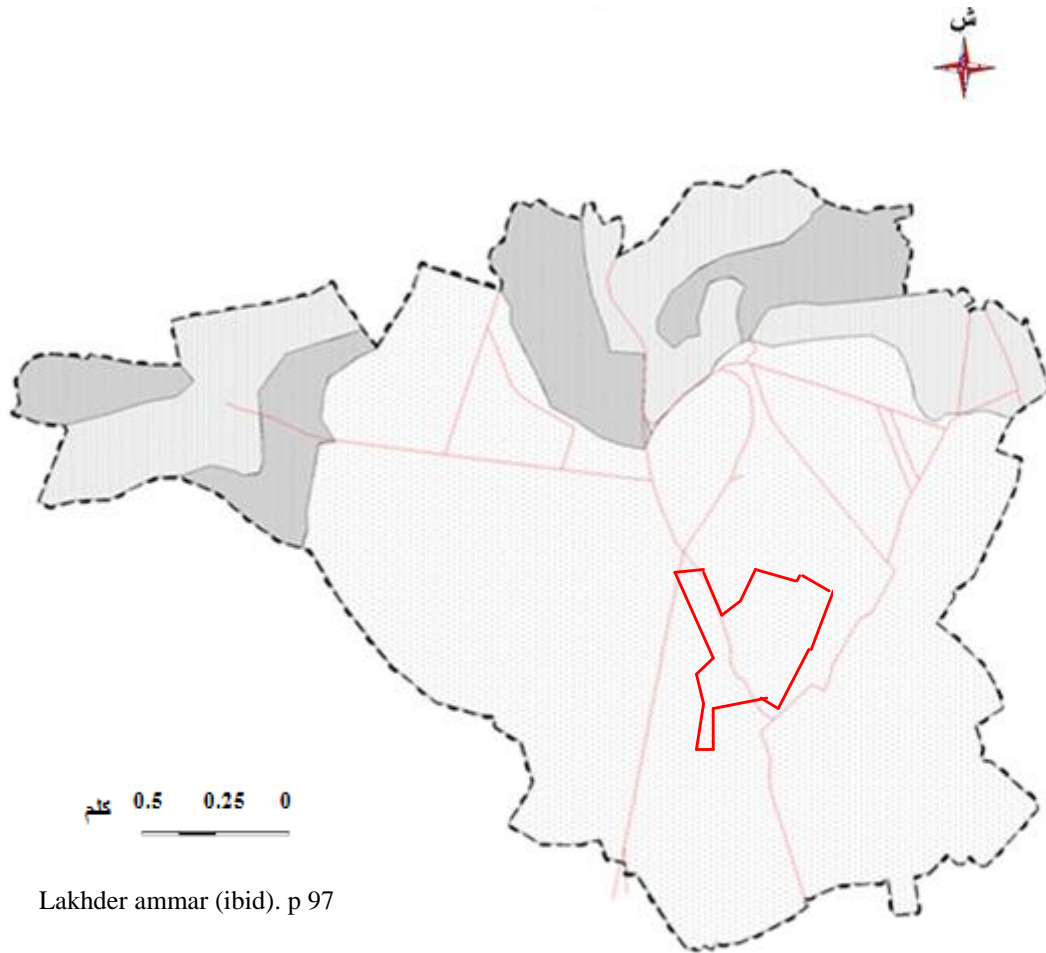
### توزيع الانحدارات عبر المجال

المنطقة	الانحدارك
شمال منطقة الدراسة : ❖ تخصيص عين الباي 1 شطر 5. ❖ تخصيص الكاليتوس.	انحدارات ضعيفة %8 >
غرب منطقة الدراسة : ❖ تخصيص الهضبة.	انحدارات متوسطة %16 - 8
جنوب منطقة الدراسة : ❖ تخصيص عين الباي 1 شطر 2. ❖ حي 564 مسكن. ❖ تخصيص الإخوة فزاد شطر 2....إلخ	انحدارات قوية %25 - 16

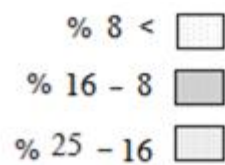
المصدر : إنجاز الطالبة 2015.

(01) : lakhdar amar,(I bid) ,pg 94.

## توزيع الانحدارات عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي



الانحدار % :



طريق

..... حدود القطاع الحضري زواغي عين الباي

— حدود منطقة الدراسة

خريطة رقم (04)

## 6 -الدراسة الجيولوجية و الجيوتقنية<sup>(1)</sup>:

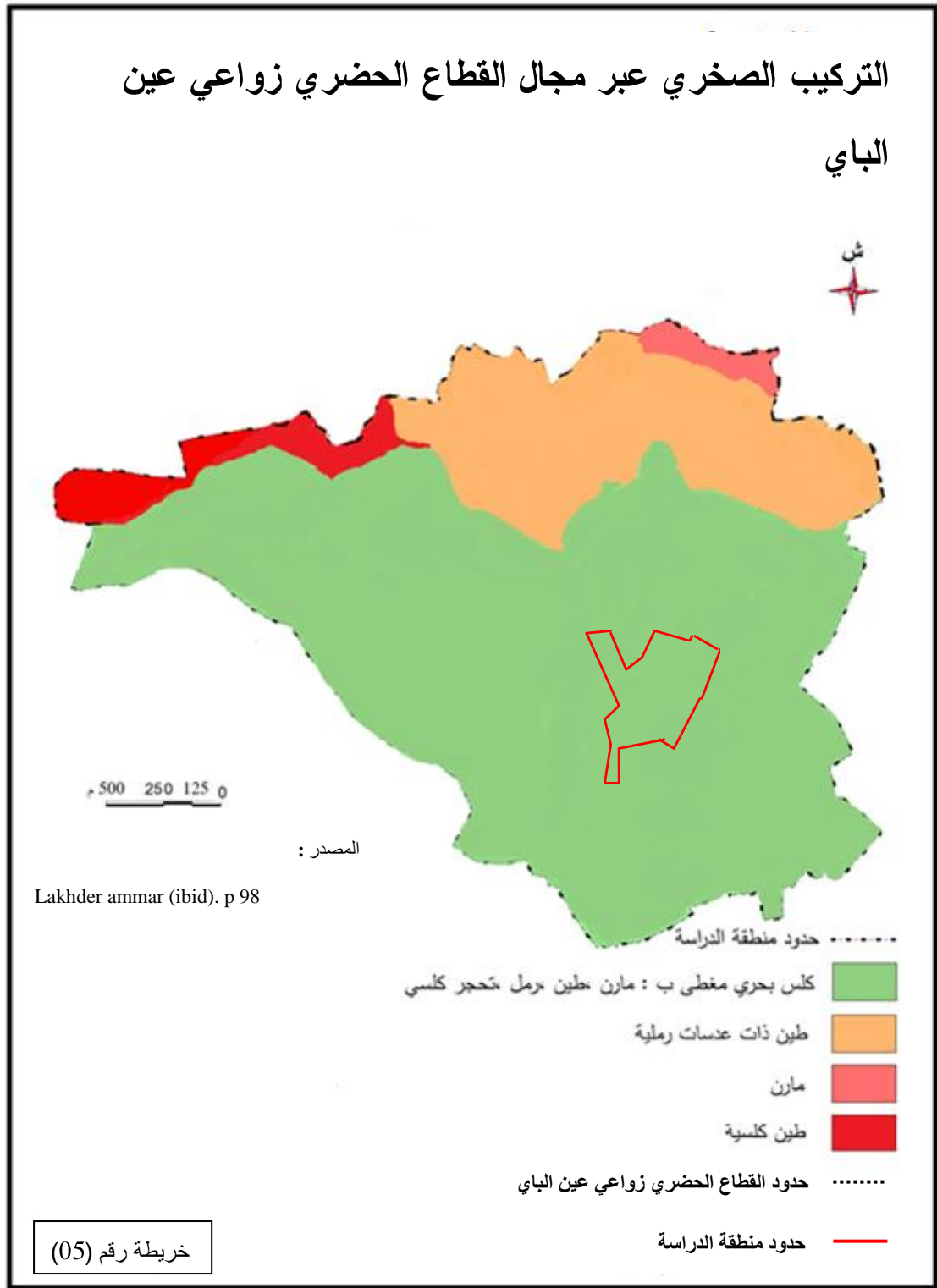
### أ. الدراسة الجيولوجية :

للخصائص الجيولوجية أثر مباشر على الإنشاءات والتخطيط العمراني، فهي تحدّد مدى صلاحية الأراضي لإستقبال مختلف المشاريع بإرتفاعاتها و مساحاتها و كتلتها، كلّ ذلك حسب التركيبة الجيولوجية للأرض التي يتوضّع عليها المشروع ، فهي مؤشّر لتحديد الإرتفاع الرأسي للنباتات ومدّ الطّرق والمنشآت الفنية وتحديد مناطق التّوسع، كما تساعد على تحديد مناطق الإنكسارات و الإنزلاقات، لحماية السّكان و المنشآت.

فمن خلال الخريطة الجيولوجية للمنطقة، تمكّنا من تحديد و توزيع مختلف التكوينات الجيولوجية وهي ما توضحه الخريطة رقم (05).

---

(1) : lakhdar amar,(I bid) ,pg98



ب. الدراسة الجيوتقنية: وهي موضحة في الجدول رقم (08) و الخريطة رقم (06)

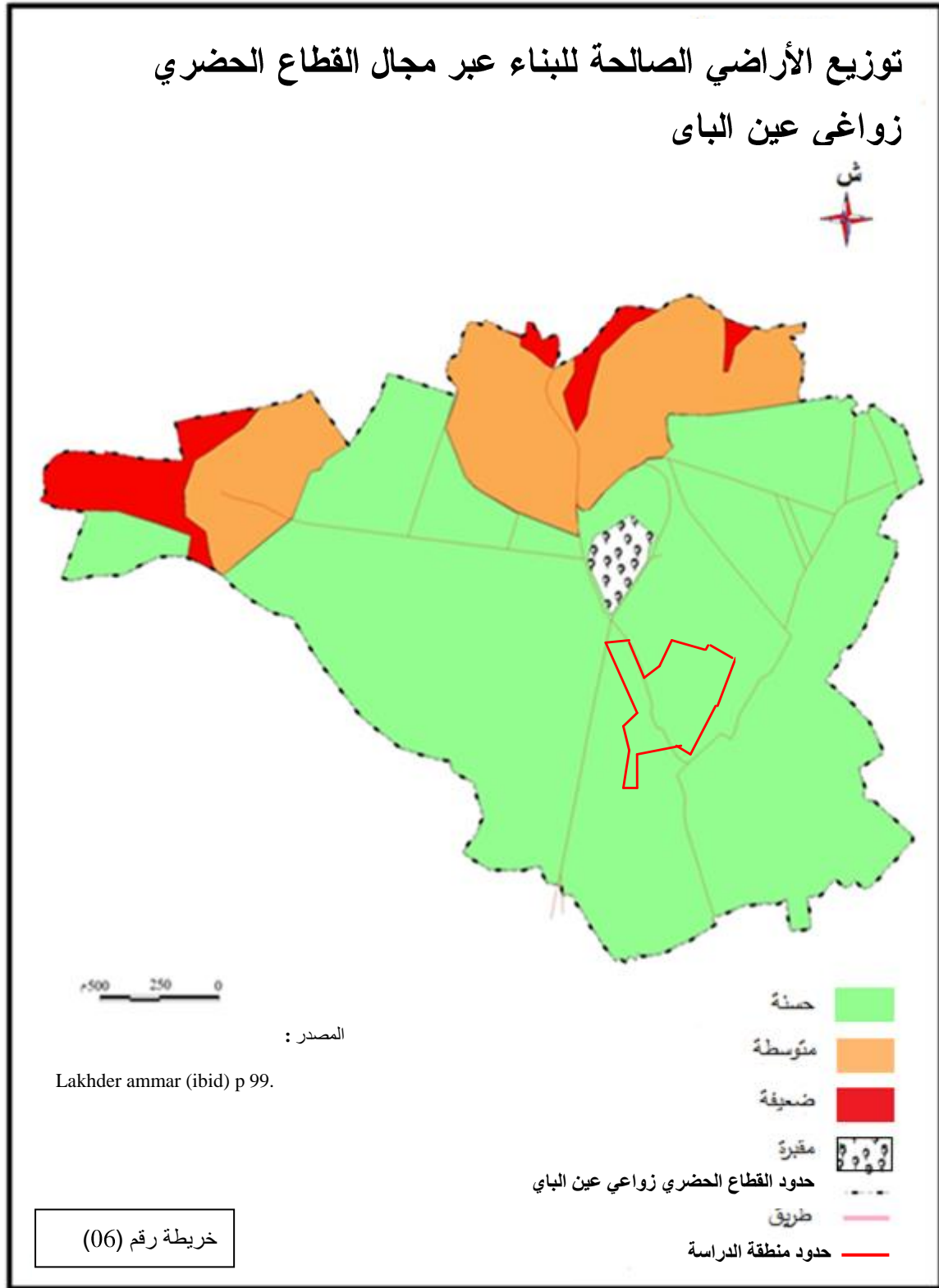
**جدول رقم (08)**  
**تصنيف الأراضي عبر المجال**

الموقع	الفئة
تمثّل الجزء الأعظم من منطقة الدّراسة	النوع الأول: تحتلّ المواضع الصالحة للبناء بسبب الإنحدار الضّعيف " هضبة عين الباي ، زواغي " و نوعية تربة جيّدة.
المنطقة الشّمالية " تحصيل شطر 5 " و المنطقة الغربيّة " تحصيل الكاليتوس "	النوع الثاني: تضمّ المواقع المستقرّة بانحدارات قويّة.
المنطقة الغربيّة "تحصيل الهضبة "	النوع الثالث: تضمّ المناطق الغير المستقرّة.

المصدر : معالجة الطالبة 2015.



## توزيع الأراضي الصالحة للبناء عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي



## ثانياً: الخصائص العمرانية و السكانية للمنطقة الحضرية زواغي عين الباي :

حاولنا التطرّق إلى مراحل التطوّر العمراني و السكاني للقطاع الحضري زواغي عين الباي

كالتالي :

### I. الخصائص العمرانية :

#### 1 - مراحل التطوّر العمراني للمنطقة الحضرية زواغي عين الباي<sup>(1)</sup>:

◀ **مرحلة ما قبل سنة 1973 :** في هذه المرحلة لم تكن منطقة عين الباي ضمن الحدود العمرانية

للمدينة ، ولم تعرف أيّ نوع من التّعمير ، كانت الأراضي مستغلة في زراعة الحبوب مع وجود السّكن الرّيفي متمثلاً في بعض المزارع ( تلة بوفريكة ، هضبة عين الباي ) .

◀ **المرحلة من (1973- 1986 ):** بقيت المنطقة محافظة على طبيعتها الزراعيّة ، إلّا أنّه بدأت بوادر

التّعمير بشرق تلة بوفريكة و بدأ السّكن اللاّشعري في الظهور متمثلاً في بنايات لملاك الأراضي ، حتى بلغت المساحة حوالي 5 هكتار، عرفت بداية التّعمير بناء مستشفى الأمراض العقليّة ، ثم توقّفت أشغال الإنجاز ، ويعد المشروع هو أوّل توسّع للمدينة على هضبة عين الباي .

◀ **المرحلة من (1986- 1988 ) :** تميّزت هذه المرحلة ببناء معهد جامعي متمثلاً في معهد علوم

الأرض ، الجغرافيا و التّهيئة العمرانيّة ، و تحويل مشروع مستشفى الأمراض العقليّة إلى حي جامعي .

◀ و كذلك ظهور أوّل برنامج سكني إجتماعي ثم تلاها مشروع 100 مسكن فردي إجتماعي بمواد

جاهزة خفيفة على شكل شاليه من إنجاز شركة إيطالية ثم 52 مسكن فردي اجتماعي آخر بمواد جاهزة خفيفة .

◀ **مرحلة 1988:** شهدت هذه المرحلة إنطلاقة كبيرة للتعمير حيث قرّرت السّلطات المحليّة توفير

حصص أرضيّة لبناء سكنات فرديّة في إطار التّحصيلات و أختيرت منطقة عين الباي لاستقبال

أكبر نسبة من البرنامج الذي يفوق 4000 حصّة أرض على مستوى بلدية قسنطينة المقدّر ب 2978

حصّة موزعة على 7 تحصيلات بمنطقة الدراسة ، وكذلك برنامج إنجاز منطقة للسكن الجماعي

بطاقة 3160 مسكن جماعي ، أنجز منها 1592 مسكن ، موزعة على ثلاثة أحياء ، كذلك ظهرت

تخصيصات للسكن الفردي الترقوي ، والسكن الجماعي ب 72 مسكن جماعي ترقوي ، بالإضافة إلى

إستمرار زيادة السكن اللاشعري.

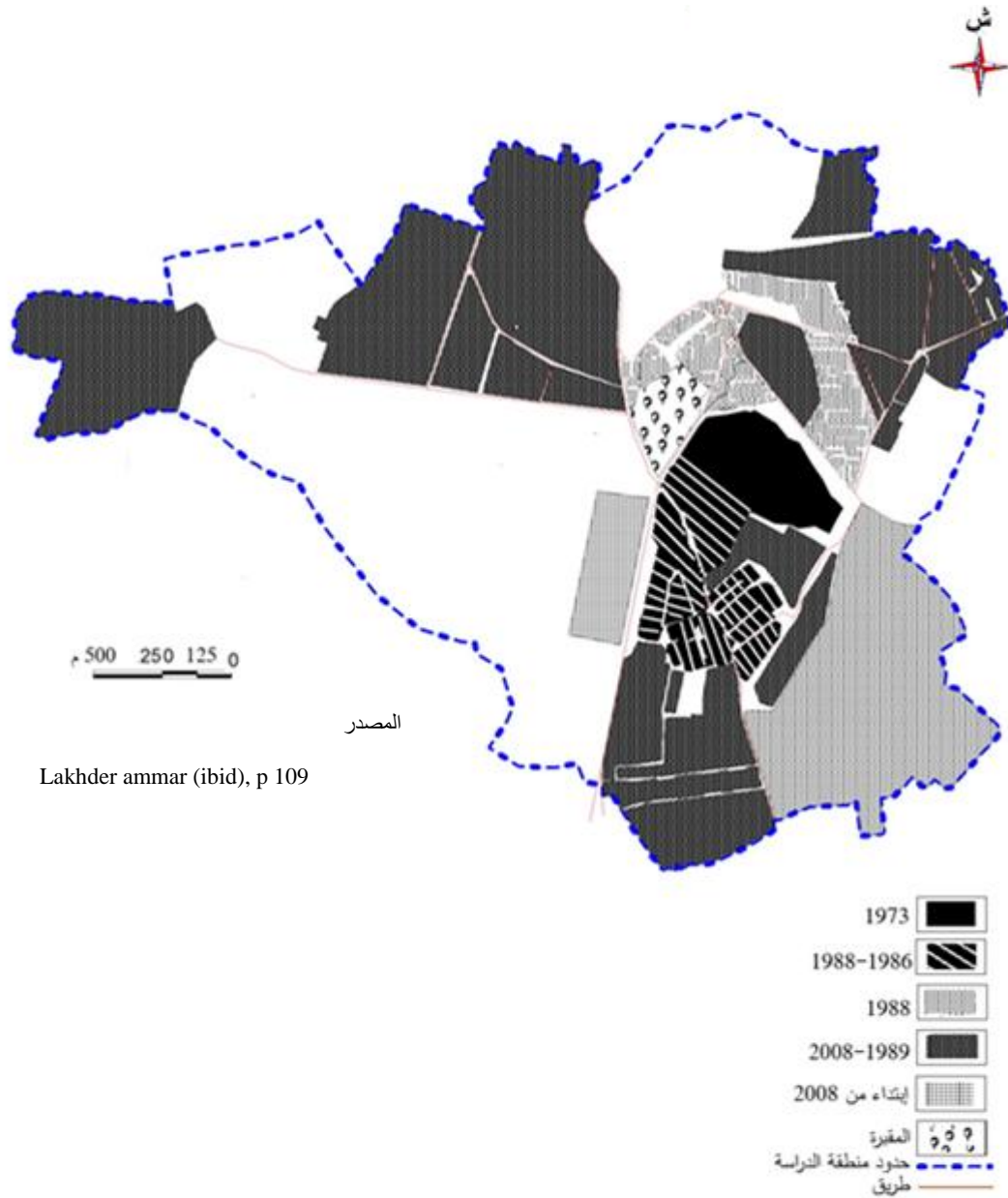
(01) : نفايدة نور الهدى و اخرون،تسيير المساحات الخضراء في مدينة قسنطينة – حالة المنطقة الحضرية بعين الباي- مذكرة تخرج 2013 جامعة قسنطينة 03، ص 51.

◀ **المرحلة من سنة (1989-2008) :** ظهور التخصيص اللاشعري بحي بن شيكو ب 105 حصّة أرضية سنة 1991 م ، كما أنجزت عدّة تجهيزات تمثّلت في توطين مقرّات للمؤسّسات العموميّة ، الدّيوان الوطني للأرصاد الجويّة بالإضافة إلى بعض التّجهيزات المرفقة للسّكن من مدارس أساسيّة وإكماليّات ، و حتّى بناء سكنات ترقويّة جماعيّة حالة 80 مسكن جماعي إلى جانب تخصيص الكاليتوس.

#### ◀ **مرحلة 2008 وما بعدها :**

- إنجاز مشروع 66 مسكن جماعي ترقوي.
  - إنجاز مشروع 64 فيلا على الأرضيّة المحاذية لحيّ جيريك .
  - إنجاز مقرّ الدّرك الوطني و عمارات إداريّة بالقرب من المقبرة .
- وعليه يتضح أن التعمير في المنطقة الحضرية زواغي بعين الباي بدأ بإنشاء التّجهيزات و المساكن الجماعية في سنوات الثمانينات بالقرب من الطّريق الوطني رقم 79 خارج المحيط الحضري، هذه البرامج هي النّواة بالنّسبة للتّعمير في هذه المنطقة ، بعد سنة 1988 م أصبحت جزء من المحيط الحضري للمدينة وتزايدت وتيرة النموّ في منطقة زواغي بعين الباي. (كما توضحه الخريطة رقم 07).

## مراحل التطور العمراني للقطاع الحضري زواغي عين الباي



خريطة رقم (07)

## 2 -المناطق العمرانية بالقطاع الحضري زواغي عين الباي:

تم تقسيم القطاع إلى 03 قطاعات إنطلاقا من الصورة الفضائية التي يتبين من خلالها أن المنطقة الحضرية زواغي بعين الباي مقسمة طبيعيا إلى ثلاث مناطق تتوسطها المقبرة ومشروع الحظيرة الحضرية (LE PARC CITADIN) وهي كما يلي:

أ. المنطقة الأولى : تقع هذه المنطقة شرق القطاع و يضم ما يلي :

- تخصيص عين الباي 1 شطر 5

- تخصيص جيريك

- حي 500 مسكن

- حي 600 مسكن

- تخصيص عين الباي 1 شطر 1

- حي 72 مسكن

- حي تلمسان 80 مسكن

ب. المنطقة الثانية : تقع غرب القطاع و يضم ما يلي :

- تخصيص الكاليتوس

- تخصيص عين الباي الفج شطر 1

- تخصيص بلحاج

- تخصيص لعموري

- تخصيص عين الباي الفج شطر 2

- تخصيص الهضبة

ت. المنطقة الثالثة : تقع جنوب القطاع و يضم ما يلي :

- تخصيص عين الباي

-تخصيص عين الباي 1 شطر 2

- حي 47 مسكن

- حي 53 مسكن

- تخصيص باب الجديد بن شيكو

- حي 17 مسكن

- حي 58 مسكن

- حي 250 مسكن

- حي 16 مسكن

- تخصيص عين الباي الفج شطر 1

-حي 564 مسكن بوعمامة

- تخصيص عين الباي الفج شطر 2

- تخصيص POS 2A , 2B

### 3 -الطبيعة القانونية للعقار<sup>(1)</sup>:

تلعب ملكية الأراضي دورا أساسيا في تحديد و إختيار و توقيع المشاريع و النموّ المستقبلي للمدن، فأراضي الخواص يمكن أن تصبح عائقا في وجه النمو الحضري للمدن. في مجال دراستنا يوجد نوعين من الملكية العقارية : الملكية الخاصة ، الملكية العامة كل هذا قبل ان تجعل الجماعات المحلية هذا المجال منطقة توسع، بانطلاق مشاريع السكن، خاصة التخصيصات في سنة 1988.

الجماعات المحلية جعلت من المنطقة الحضرية زواغي بعين الباي إحتياط عقاري حسب الأمر رقم 74/26 في 20 فيفري 1974 المتعلق بالإحتياطيات العقارية لفائدة البلديات و تتشكل من :

- كل الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة أو الجماعات المحلية .
- كل الأراضي ذات ملكية خاصة تقع ضمن منطقة ( PUD ) .
- في البداية المحيط الحضري للمنطقة الحضرية زواغي بعين الباي يحتوي على 702 هكتار أراضي خاصة وأراضي ملك للدولة .
- 335,5 هكتار أراضي تابعة للدولة أدمجت ضمن الإحتياطيات العقارية للبلدية حسب المقرر رقم 92/327 في 1992/06/30 .
- باقي الأراضي تنتمي للمحيط الحضري بمساحة 446,5 هكتار(منها ملكية خاصة ب 175 هكتار، وملك للدولة ب 271,5 هكتار) .

◀ هذه الأخيرة و لأسباب مختلفة لم تدمج ضمن المحيط الحضري بسبب :

1. التأخير المسجل في تقدم عملية إدماج هذه الأراضي في المحيط الحضري .
- 2 - وظهور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري أدمجت الأراضي الخاصة ضمن المحيط الحضري و بالتالي كل البرامج السكنية أنجزت على الأراضي التابعة للدولة ، التي أدمجت ضمن الإحتياطيات العقارية بمساحة 335,5 هكتار، أما أراضي الخواص فلم تعرف فعلا مشاريع سكن إلا فيما يخص تخصيص بن شيكو .

(01): نفايدة نور الهدى و اخرون،مصدر سابق ص 58.

ومنه فإن مجال الدراسة يمتد على مساحة تقدر بـ 1243,70 هكتار، 66,48% من هذه الأخيرة أراضي تابعة للدولة بـ 826,90 هكتار، في حين أن 33,52% أي بمساحة 416,80 هكتار هي أراضي خواص، وكل هذا ملخص في الجدول رقم (09) التالي:

#### جدول رقم (09):

##### أصل الملكية العقارية في المنطقة الحضرية عين الباي :

أصل العقار	المساحة(هكتار)	النسبة المئوية %
أراضي تابعة للدولة	826,90	66,48
أراضي الخواص	416,80	33,51
المجموع	1241,70	100

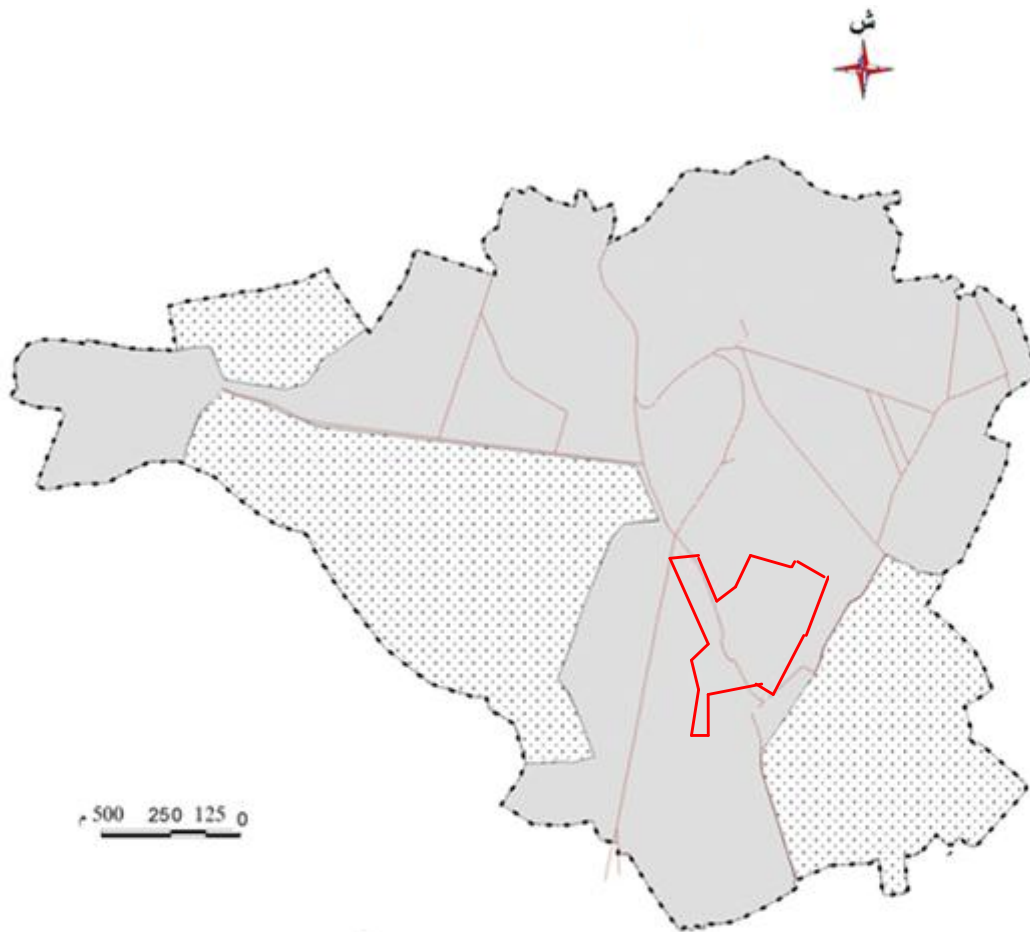
المصدر: الوكالة المحلية لتنظيم وتسيير العقار الحضري لقسنطينة 2015

يتضح أن:

- معظم الأراضي في مجال الدراسة تابعة للدولة بنسبة 66,48% وهو ما سهل إنجاز مختلف المشاريع ودفع المدينة للتوسع نحو الجنوب.
- أراضي الخواص تمثل نسبة 33,51%، جزء من هذه الأخيرة أستهلك لإنجاز تحصيصات (باب الجديد، اللوز (LES AMMANDIES) الكرز (LES CERISIERS) عبان رمضان، الإصلاح).

وهذا ما توضحه خريطة الإطار العقاري رقم (08) التالية:

## الطبعة القانونية للعقار عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي



نوع الملكية :

ملكية عامة

ملكية خاصة

طريق

حدود القطاع الحضري زواغي عين الباي

حدود منطقة الدراسة

المصدر: lakhdre ammar (ibid)

خريطة رقم (08)



#### 4 -التجهيزات<sup>(1)</sup>:

تتركز معظم التجهيزات بالقطاع العمراني الثالث لتبقى باقي القطاعات تعاني نقصا كبيرا في مختلف المرافق والتجهيزات.

##### أ. التجهيزات التعليمية:

- يوجد في منطقة الدراسة 3 متوسطات :متوسطة تقع في حي الإخوة فراد ،متوسطة في تخصيص بلحاج و متوسطة حي 1100 مسكن.
- ثانوية في حي 1100 مسكن
- ويوجد في المنطقة الحضرية زواغي بعين الباي 4 مدارس ابتدائية.
- الحي الجامعي زواغي - سليمان بمساحة تقدر ب 15,18 هكتار
- كلية علوم الارض بمساحة تقدر ب 4,26 هكتار .

##### ب. التجهيزات الصحية:

- ❖ عيادة متعددة الخدمات تابعة للدولة تقع في حي 1100 مسكن .
- ❖ قاعة علاج تقع في تخصيص عين الباي شطر 1.
- ❖ عيادات متعددة الخدمات تابعة للخواص تقع في تخصيص الفج و تخصيص الكاليتوس.

##### ت. التجهيزات الدينية:

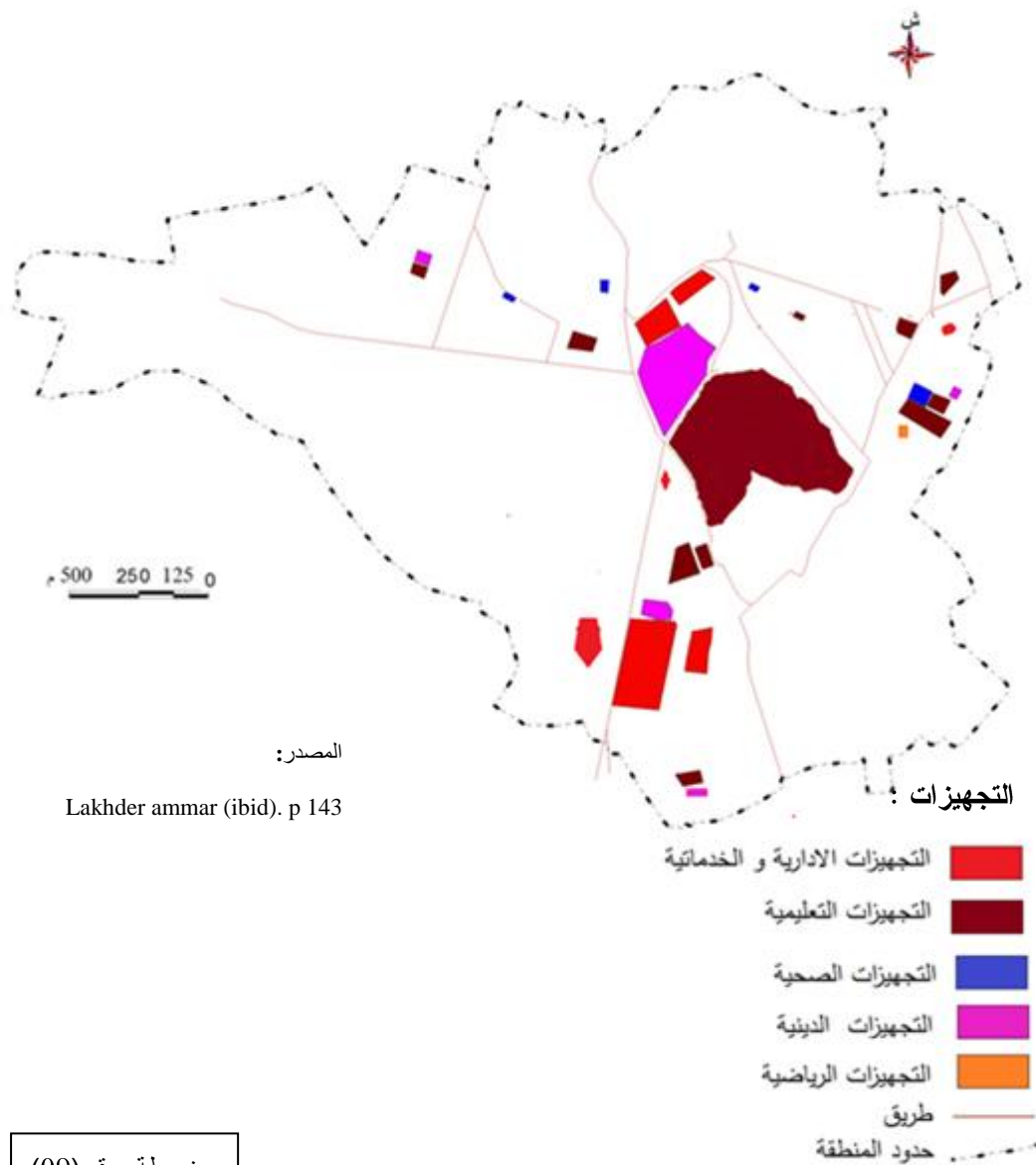
يوجد في منطقة الدراسة 3 مساجد الأول بالقرب من حي 1100 مسكن ،الثاني يقع في حي الإخوة فراد، والأخر يقع في حي الفج، بالإضافة إلى وجود مقبرة على الطريق الوطني رقم 79 بمساحة تقدر ب 6,35 هكتار.

##### ث. التجهيزات الخدماتية والإدارية:

- ❖ مركز البريد يقع بحي الإخوة فراد ،وكذلك محطة البنزين .
- ❖ الديوان الوطني للأرصاد الجوية مرتبط بنشاط المطار بمساحة تقدر ب 1,14 هكتار.
- ❖ مديرية البيئة بالقرب من المقبرة بمساحة تقدر ب 1,82 هكتار.
- ❖ مقر الدرك الوطني.
- ❖ مديرية الجمارك.

(01): lakhdar amar,(I bid) ,pg 141-142 .

## توزيع التجهيزات عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي



## 5 - شبكة الطرق في القطاع الحضري زواغي عين الباي<sup>(1)</sup> :

### أ. الطرق الأولية:

دورها تصريف الحركة القادمة من الأحياء الأخرى وتتمثل في الطريق الوطني 79 الذي يربط المطار بوسط المدينة حيث يربط المنطقة الصناعية وحي بو الصوف وذلك عبر معبرها ماسينيسا الذي يعاني بدوره من إنزلاقات حادة، وهو طريق مزدوج يصل عرضه إلى حوالي 16م كما أنه يربط المطار بحي الإخوة فراد، حي الموظفين والجامعة المركزية، وحاليا أصبح هذا الطريق يعرف سيولة جيدة في حركة المرور ويشهد حركة يومية دائمة .

### ب. الطرق الثانوية:

وهي التي تربط بين المجموعات السكنية ، وهدفها توزيع الحركة للطرق الثانوية ، لها وظيفة هامة لكثرة التردد عليها بالحركة الميكانيكية، والراجلين ولهذا فان متوسط عرضها يصل الى 8 أمتار وعموما فإن غالبية هذه الطرق لا بأس بها ، ونرى ذلك في تخصيص بلحاج وحي الإخوة فراد.

### ت. الطرق الثالثة:

وهي عبارة عن طرقات تؤدي مباشرة إلى السكنات حيث تعمل هذه الطرق على التوزيع داخل الحي نفسه فهي لا تخدم إلا المجال السكني التي هي فيه ، تختلف حالتها وشكلها من حي لآخر ، وهي عموما في حالة سيئة وهذا لعدم إكتمال الأرصفة وتعبيد الطرق خاصة في التحصيلات .(خريطة رقم ((10)).

(01): يخلف دنيازاد - بوعفينة فتيحة، مصدر سابق، ص ص، 57-59.

## توزيع شبكة الطرق عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لقسنطينة 2010 +نفايدة نور  
الهدى و اخرون،تسيير المساحات الخضراء بمدينة قسنطينة، جامعة قسنطينة  
2013، ص 106.

طريق أولي  
طريق ثانوي  
طريق ثالثي  
حدود المنطقة

خريطة رقم (10)

## II. الدراسة السكانية:

سنتطرق من خلال هذه الدراسة الى معرفة وتيرة نمو سكان القطاع الحضري زواغي عين الباي والعوامل المؤثرة فيها.

### 1 -التطور السكاني<sup>(1)</sup>:

عرف القطاع الحضري زواغي عين الباي تطورا كبيرا خاصة بعد الإستقلال ، لتعرف توافد كبير للسكان من مختلف المناطق المجاورة لها.

#### جدول رقم(10) :

#### التطور السكاني للمنطقة الحضرية زواغي بعين الباي 1987- 2008

السنوات	1987	1998	2008
عددالسكان (نسمة)	1364	9236	19251

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008

من خلال الجدول رقم(10) : نلاحظ أن القطاع الحضري زواغي عين الباي عرف زيادة سكانية كبيرة ، حيث قدر عدد السكان في سنة 1987 ب 1364 ساكن ، وفي سنة 1998 ب 9326 ساكن ، وفي سنة 2008 ب 19251 ساكن .  
وبتالي هناك زيادة كبيرة خلال هاته ال 20 سنة ، حيث ارتفعت ب 900 ساكن في السنة بين إحصاء 1987 و 2008.

### 2 - العوامل المتحكمة في نمو السكان:

تعرضت منطقة الدراسة إلى عدة تحولات أدت الى زيادة السكان ، وأهم العوامل المتحكمة في هذا

النمو :

#### أ- العوامل الطبيعية:

- المواليد
- الوفيات

#### ب - العوامل غير الطبيعية:

- الهجرة الداخلية

(01) : lakhdar amar,(I bid) ,pg164.

• الهجرة الخارجية

– وهناك أيضا عوامل أخرى تتحكم في الزيادة السكانية مثل: عامل الاقتصاد والاستقرار الأمني الذين لهما دور كبير في توجيه الهجرة.

**ثالثا- التخصيصات السكنية بالمنطقة الحضرية زواغي عين الباي:**

**I. التخصيصات العمومية :**

تكفلت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بتسيير 7 تخصيصات سكنية أنظر الجدول رقم ( 11) وذلك بتهيئتها بالطرق و الشبكات المختلفة، أما عملية البناء فترجع للمستفيدين بأموالهم الخاصة سواء عن طريق مقاولات البناء أو عن طريق البناء التقليدي، ذلك بإتباع دفتر الشروط المنجز من طرف الوكالة.

**الجدول رقم ( 11 )**

**تخصيصات ملك للبلدية و تسيير الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري**

التخصيص	عدد الحصص	المساحة العقارية ( م <sup>2</sup> )
عين الباي 1 الشطر الأول	229	92135.50
عين الباي 1 الشطر الثاني	242	88810.50
عين الباي 2 الفج	604	274201
عين الباي 3 الإخوة فراد	717	238326
الكالتوس	527	183681
الهضبة	449	184500
عين الباي 1 الشطر الخامس	210	102873

المصدر : الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري ولاية قسنطينة سنة 2015

بصدور القانون 25- 90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري أصبحت الوكالة تشتري الأرض مباشرة من مالكيها و لها كل الحرية بأن تقوم بمفاوضات لتحديد مبلغ الشراء في حالة الملكية الخاصة، حيث قامت الوكالة بإنجاز تخصيصين بالقطاع الحضري زواغي عين الباي لاحظ الجدول رقم (12).

## الجدول رقم ( 12 )

تخصيصات تابعة للوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري ملكا و تسييرا

التخصيص	عدد الحصص	تاريخ النشأة	المساحة ( م <sup>2</sup> )
البستان ( الوليد )	177	2004 -04 -18	139 948,96
الباي	66	2002-06 -23	26 340,00

المصدر: الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية قسنطينة سنة 2015

## II. التخصيصات الخاصة :

نجد بالقطاع الحضري زواغي عين الباي مجموعة من تخصيصات الترقية العقارية:

### 1- تخصيصات الترقية العقارية للأراضي :

يقوم بإنجازها المحصص العقاري بإنجاز تخصيصات الترقية العقارية للأراضي و ذلك بتهيئتها بالطرق ومختلف الشبكات، أما البناء فيكون على عائق المستفيد حيث نجد مجموعة منها بالقطاع الحضري زواغي عين الباي ممثلة في الجدول التالي:

### الجدول رقم ( 13 )

#### تخصيصات الترقية العقارية للأراضي بالقطاع الحضري زواغي عين الباي

الملكية	التخصيص	تاريخ النشأة	عدد الحصص	المساحة (م <sup>2</sup> )
ورثة بن شيكو	عبان رمضان	2001-09-25	99	39350
	الصرو	2001-09-29	54	50534
	باب جديد 1	2000-04-30	63	24936
	باب جديد 2	2002-05-04	106	56369
بن عمر مصطفى	سيدي نعمون	2004-11-13	108	66657,37
	جنان حب الملوك (Les cerisiers)	2003-07-26	27	12160,72
بن عمر علي	جنان اللوز 01 (Amandiers 01)	2005-07-19	52	27227,79
	جنان اللوز 02 (Amandiers 02)	2004-11-02	62	22251,61
عساوس رابح	رونق	2003-05-06	129	60000

المصدر : الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية قسنطينة سنة 2015.

بالإضافة إلى الترقية العقارية للأراضي و التي تقوم بإنشاءها التعاونيات العقارية ، حيث سيتم التعرف على التخصيصات المنجزة بالقطاع الحضري زواغي عين الباي من خلال الجدول التالي:



## الجدول رقم ( 14 )

### تخصيصات الترقية العقارية للأراضي بالقطاع الحضري زواغي عين الباي

التعاونية	التخصيص	تاريخ النشأة	عدد الحصص	المساحة (م <sup>2</sup> )
مؤسسة ترقية السكن الخاص بالأسرة (EPLF)	400 فيلا	2004-06-30	400	135977,96
التعاونية العقارية	عبد الحق بن حمودة	2003-07-16	77	30000

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة + المصلحة التقنية للبلدية سنة 2015.

## 2- تخصيصات الترقية العقارية السكنية :

يقوم بإنجازها المرقى العقاري بإنتاج نمط جديد من التخصيصات يتميز بالتناسق و الإنسجام العمراني، له مظهر عمراني موحد وراقي، حيث يقوم المرقى بتهيئة التخصيص وربطه بمختلف الشبكات كمرحلة أولى ثم الإنطلاق في البناء بالإعتماد على المقاول وذلك بعد الحصول على رخصة البناء، حيث نجد 4 تخصيصات سكنية بالقطاع الحضري زواغي عين الباي تتمثل في التالي:

## الجدول رقم ( 15 )

### تخصيصات الترقية العقارية للأراضي بالقطاع الحضري زواغي عين الباي

الملكية	التخصيص	تاريخ النشأة	عدد الحصص	المساحة (م <sup>2</sup> )
لعموري رابح	لعموري	1999-10-24	135	77680
بلحاج مصطفى	بلحاج	1988	61	38832
بن بو عالية محمد رضا	جيريك	1988	214	140000
بومعزة	بومعزة	1988	104	78869.00

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة 2015.

### 3- تخصيصات السكن الفردي الجاهز(شاليه):

عبارة عن مساكن ذات تركيبة خفيفة، وهو يشكل مساحة تقدر ب 9,54 هكتار. تضم منطقة الدراسة 185 شاليه، والمساحة المخصصة لكل شاليه تتراوح بين 67,7 و 81,40 م<sup>2</sup> حسب عدد الغرف من 3 غرف الى 4 غرف، كل شاليه محاط بقطعة أرض تستعمل كحديقة وهذا ما توضحه الصورتان رقم(01-02).

#### جدول رقم (16)

النمط الفردي الجاهز بالمنطقة الحضرية زواغي عين الباي :

المساحة (هكتار)	عدد المساكن	الحي
1.5000	24	42 شاليه
2.8900	58	58 شاليه
3.6494	52	52 شاليه
0.9700	17	17 شاليه
0.5400	16	16 شاليه ONM
9.5494	185	المجموع

المصدر : الوكالة المحلية لتنظيم و تسير العقار الحضري لقسنطينة 2015

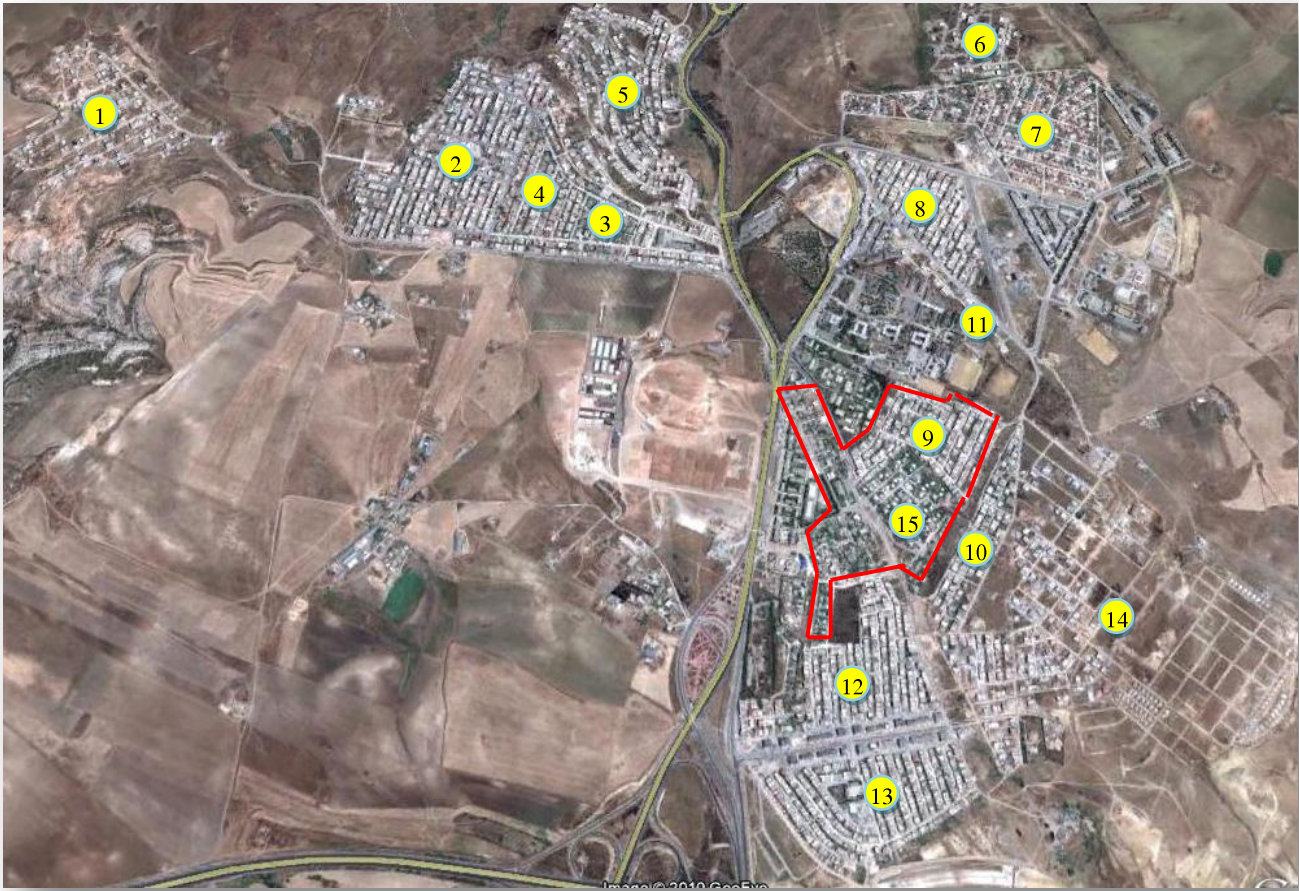


صورة رقم(02) : حي 17 شاليه



صورة رقم(01) : حي 42 شاليه

## توزيع التحصيلات السكنية عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي



- |   |                                  |    |  |
|---|----------------------------------|----|--|
| 1 | تحصيل الهضبة                     | 9  | تحصيل عين الباي 01 (الشر الثاني)       |
| 2 | تحصيل عين الباي الفج             | 10 | تحصيل باب جديد                         |
| 3 | تحصيل بلحاج                      | 11 | تحصيل الباي                            |
| 4 | تحصيل لعموري                     | 12 | تحصيل الإخوة فراد (الشر الأول)         |
| 5 | تحصيل الكالتوس                   | 13 | تحصيل الإخوة فراد (الشر الثاني)        |
| 6 | تحصيل عين الباي 01 (الشر الخامس) | 14 | تحصيل (POS II A, II B) "سيدي نعمون،    |
| 7 | تحصيل جريك                       |    | عبان رمضان، حب الملوك، جنان اللوز، واد |
| 8 | تحصيل عين الباي 01 (الشر الأول)  |    | يعقوب، "EPLF"                          |
|   | حدود منطقة الدراسة               | 15 | تحصيل السكن الجاهز (الشاليهات)         |

صورة جوية رقم (05)

المصدر : LAKHEDR AMMER (ibid) p101+google earth 2015

### خلاصة الفصل :

من خلال كل ماتقدم نستخلص مايلي :

- ✓ يتميز القطاع الحضري زواغي عين الباي بموقع إستراتيجي هام، ويتضح من خلال الخصائص الطبيعية أن منطقة الدراسة على جزأين:
  - جزء جنوبي بمؤهلات قوية، مشجع على الإنشاءات و التوسع، حيث إنحداراته ضعيفة إلى متوسطة.
  - والجزء الشمالي، ذو مؤهلات ضعيفة، وإنحدارات من متوسطة إلى قوية، ما يجعل كل إنشاء يخضع لشروط معينة.
  - ✓ أدى التطور العمراني الكبير الذي عرفه القطاع الحضري زواغي عين الباي خاصة في السنوات الأخيرة إلى :
  - إستهلاك واسع للمجال الحضري.
  - تعود ملكية أغلب الأراضي للدولة وهذا ما يسهل إقامة المشاريع.
  - يوجد نقص كبير في التجهيزات خاصة الصحية والرياضية والثقافية.
  - ✓ تنوع في أصناف التخصيصات السكنية عبر المجال الحضري.
- و في الفصل التالي سنقوم بدراسة عينتين و هي تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني) بالإضافة إلى تخصيص السكن الجاهز (الشاليهات).

## الفصل الرابع

### تحليل منطقة الدراسة

#### تمهيد

أولاً- الوضع القائم لتخصيص عيّن الباي 1 (الشرط الثاني)

ثانياً- الوضع القائم لتخصيص السكن الجاهز (الشاليهات)

#### خلاصة الفصل

## الفصل الرابع : تحليل منطقة الدراسة

### تمهيد :

يعالج هذا الفصل الوضع القائم لتحصيري عين الباي 1 (الشرط الثاني) و السكن الجاهز ( الشاليهات)، وذلك وفق منهجية منتظمة تبدأ بتشخيص واقع التحصيليين ثم التطرق إلى المؤهلات البشرية ثم إستخدامات الأرض كمرحلة أخيرة.

### أولاً- الوضع القائم لتحصير عين الباي 1 (الشرط الثاني)

#### I. تشخيص الوضع القائم لتحصير :

و ذلك كم خلال العناصر التالية :

##### 1. التعريف بالتحصيل عين الباي 1 ( الشرط الثاني ):

تحصيل عمومي إشتراك في إنجاز بلدية قسنطينة و الوكالة المحلية العقارية التابعة لها. و هذا التحصيل سجل في إطار سياسة التهيئة و التسيير و التنظيم العقاري الحضري في سنوات التسعينيات و هو يصنف ضمن التحصيلات السكنية العمومية المنجزة بعد سنة 1988.

##### 2. موقع التحصيل عين الباي 1 ( الشرط الثاني ) :

يقع هذا التحصيل في الجنوب الشرقي للقطاع الحضري زواغي عين الباي، لاحظ الصورة الجوية رقم ( 02 ) حيث يحده :

- من الشمال : الإقامة الجامعية زواغي سليمان.
- من الشرق : تحصيل باب الجديد.
- من الغرب : معهد علوم الأرض و حي 47 مسكن.
- من الجنوب : حي 53 مسكن (chalet).



## موقع تخصيص عين الباي 01 (الشطر الثاني)



المصدر: [www.wikimapia.org](http://www.wikimapia.org)

الحدود :

حدود منطقة الدراسة

حدود القطاع الحضري زواغي عين الباي

الصورة الجوية رقم (02)



### 3. مرفولوجية التحصيل عين الباي 1 ( الشطر الثاني ):

يقترّب في شكله العام من الحرف اللاتيني ( L )، وقد إكتسب هذا الشكل من الحدود العقارية المحيطة به، بالإضافة إلى شكل الأرض المخصصة للتحصيل.  
بلغت مساحته 88810.50 م<sup>2</sup> حيث شكلت نسبة الإستخدامات السكنية من هذه المساحة نحو 72.73 % أي بمساحة تقدر ب 69244.54 م<sup>2</sup>. لاحظ الصورة الجوية رقم (03)

#### مرفولوجية تحصيل عين الباي 1 (الشطر الثاني)



المصدر: [www.wikimapia.org](http://www.wikimapia.org)

حدود التحصيل



الصورة الجوية رقم (03)



#### 4. شبكة التقطيع ( la trame parcellaire ) :

إن تجزئة العقار عملية ضرورية ليس من أجل بيع الحصص فقط و لكن حتى يتم بناء سكن فردي لائق مجهز بمختلف الشبكات، هذه التجزئة تعتمد على القطعة أو الحصة ( parcelle ) والتي تعتبر الوحدة القاعدية لهذا التنظيم، و مجموع هذه القطع يشكل مايسمى بشبكة التقطيع. لاحظ المخطط رقم(01)

وهذه الشبكة تظهر بوضوح في التخصيص المدروس و تتكون من حصص متجاورة ذات الشكل المستطيل في الغالب.

##### أ. شكل الحصص :

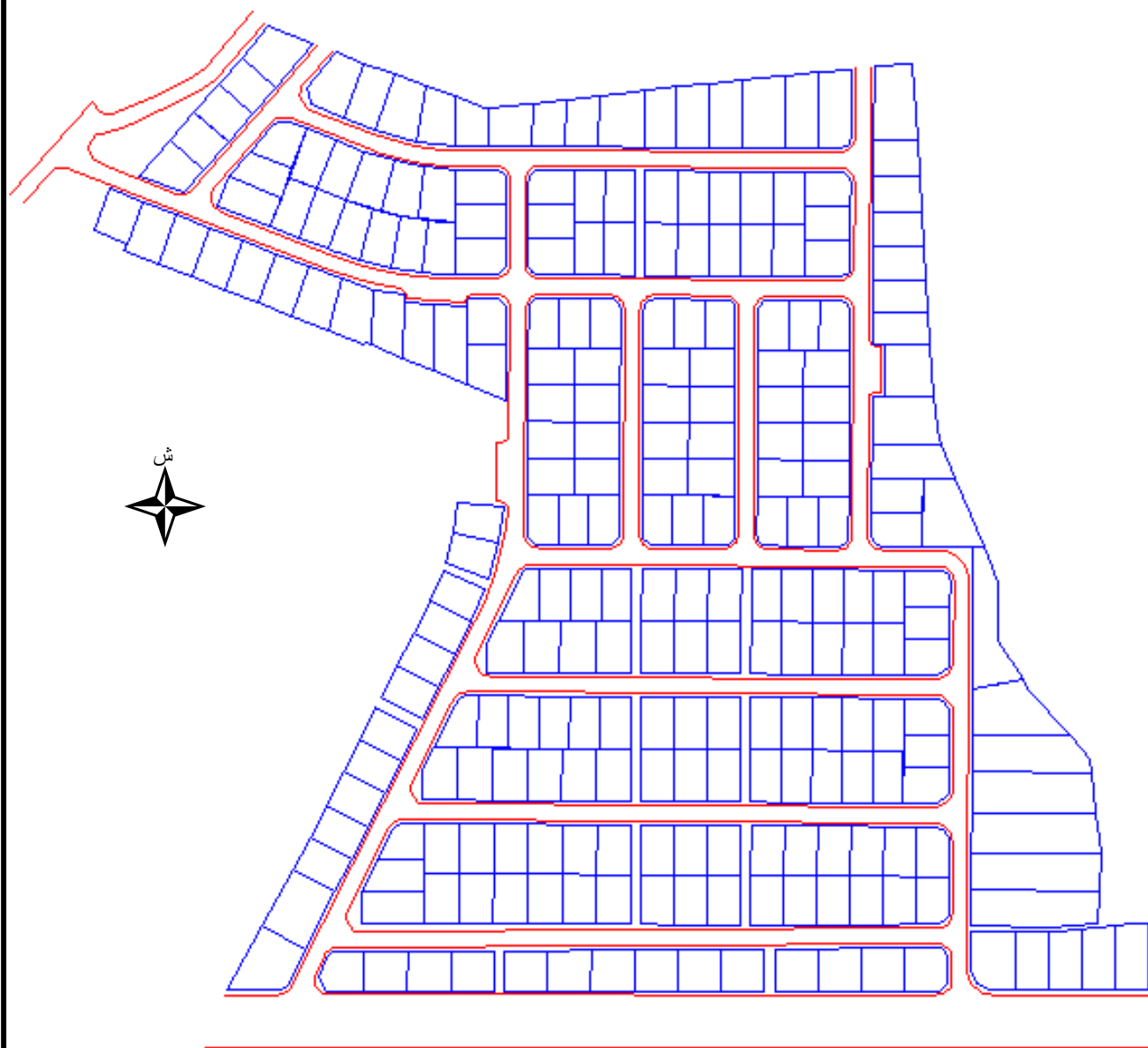
كل جزيرة ( ilot ) تتكون من مجموعة من القطع الأرضية مخصصة لبناء مساكن حيث توجد 242 قطعة أرضية ( حصة ) بمنطقة الدراسة حيث تتميز بأشكال هندسية تمثل مستطيلات في الغالب وشكل غير منتظم في نهاية الجزيرة. لاحظ الشكل رقم ( 02 )

ومن أهم العوامل التي تتحكم في شكل الحصص<sup>(1)</sup>:

- النسبة بين المساحة المبنية و مساحة الحصة التي تقدر بالمترا المربع.
- البعد عن الحدود الفاصلة.
- الأبعاد اللازمة من أجل احترام الرؤية المباشرة للمباني المقابلة.
- البعد عن محور الطريق.
- شروط الوصول إلى الحصة ( شبكة الطرق).

(1) ثابت أحمد أمين، إشراف الأستاذ الدكتور حفيظ العايب، التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسيات، الممارسات وكلفة التعمير رسالة ماجستير ( منشورة )، مكتبة كلية علوم الأرض، ديسمبر 2005، ص74.

## شبكة التقطيع لتحصيل عين الباي 1 (الشطر الثاني)



0 0.05 0.1 كلم

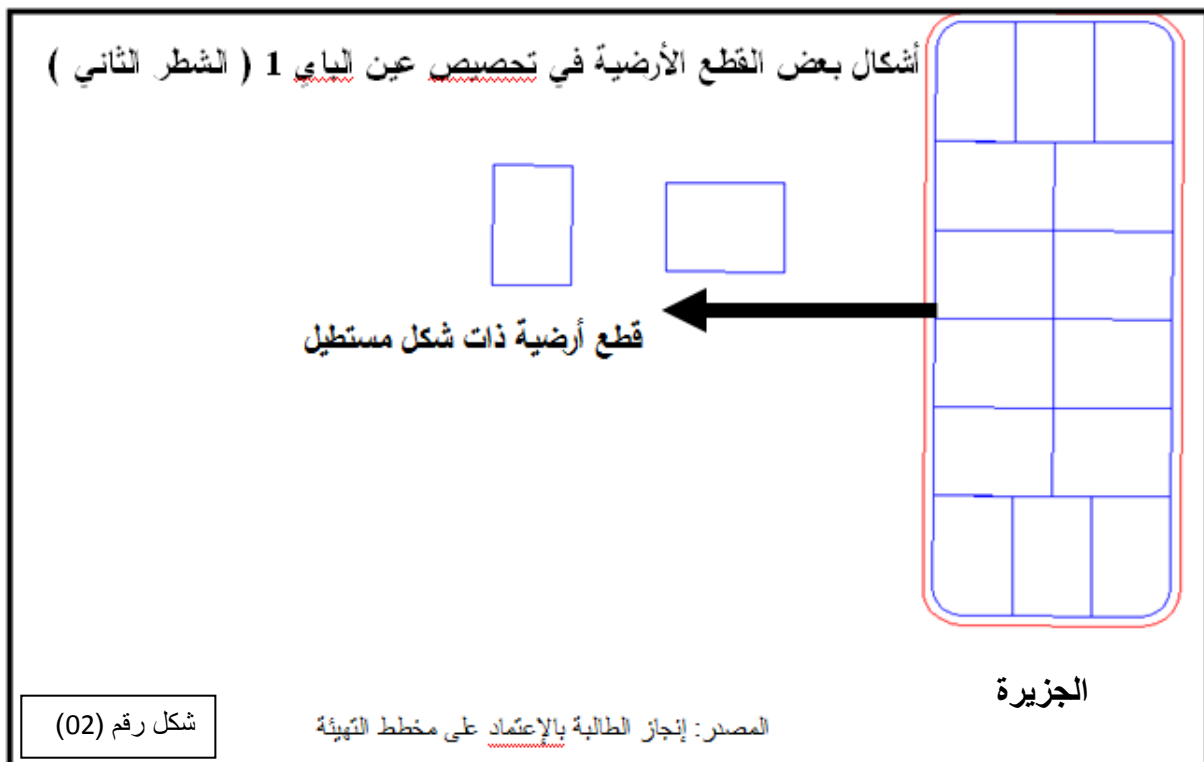
المصدر : معالجة الطالبة ببرنامج MapInfo بالإعتماد على مخطط التهيئة و التحقيقات الميدانية 2015.

حدود الجزيرة (Ilot)

حدود القطع الأرضية (lot)



مخطط رقم ( 01 )



### ب. مساحة الحصص:

إنطلاقاً من دفتر الشروط ومخطط التهيئة للتخصيص نجد أن هناك تباين في مساحة الحصص حيث أن أقصى قيمة تقدر بمساحة 775م<sup>2</sup> أما أدنى قيمة تقدر بمساحة 212م<sup>2</sup>. لاحظ الجدول رقم (17) و الشكل رقم (03)

### الجدول رقم (17)

#### مساحة القطع الأرضية عبر مجال التخصيص

النسبة %	عدد الحصص	مساحة الحصص (م <sup>2</sup> )
35	88	212-246
37	94	246-261
28	72	261-775
100	254	المجموع

المصدر : دفتر الشروط + مخطط التهيئة + معالجة الطالبة.

## 5. حالة القطع الأرضية عبر منطقة الدراسة :

من خلال التحقيق الميداني و مخطط التهيئة نجد في منطقة الدراسة 242 حصة موزعة كالآتي :

- 218 حصة مبنية.
  - 3 أساسات.
  - 21 حصة شاغرة من بينها.
  - ومن خلال التحقيق الميداني نجد أنه تم جمع حصتين لإنجاز بناية واحدة.
- لاحظ الصورة رقم ( 03 )



صورة رقم (03) : تخصيص حصتين من أجل بناية واحدة.

### الجدول رقم (18)

#### حالة القطع الأرضية عبر منطقة الدراسة

حالة القطع الأرضية	العدد	النسبة %
مبنية	218	83.46
أساس	3	1.18
حصة شاغرة	21	15.36
المجموع	242	100

المصدر : تحقيق ميداني 2015

## 6. تنظيم المباني عبر مجال التحصيل :

إن تنظيم المباني من العوامل الأساسية لتنظيم المجال و تناسق مبانيه على نمط واحد للبناء حيث يعطي صورة منظمة و إستخدام أمثل للعقار.

كما يهتم هذا العنصر بتحليل تموضع المباني عبر التحصيل و ذلك من خلال التركيز على علاقة المبنى بالمباني المجاورة و علاقته بالشوارع .

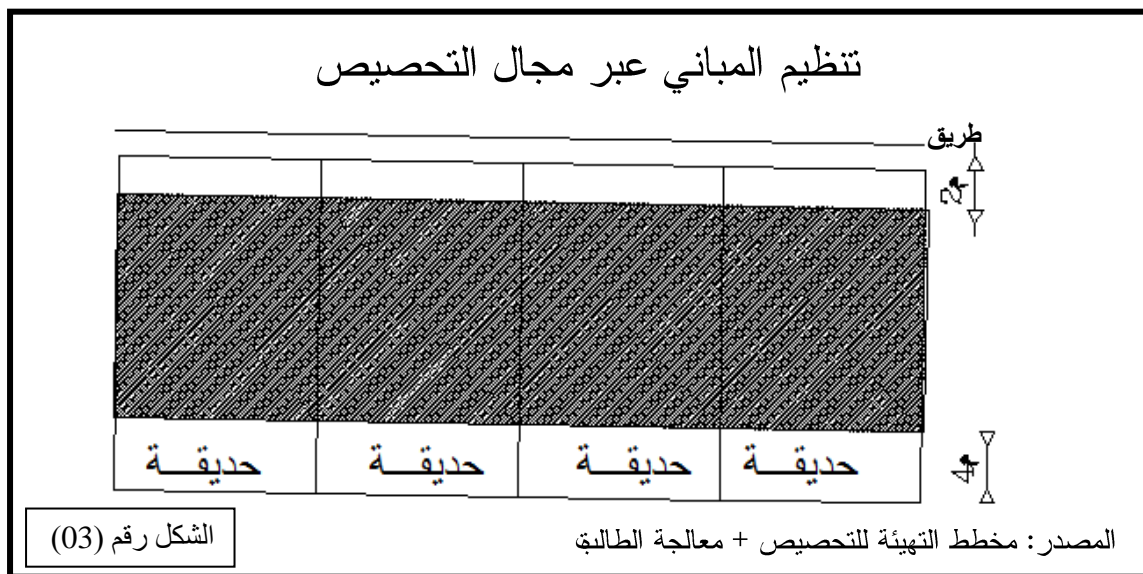
### أ. علاقة المبنى بالمباني المجاورة :

من خلال مخطط التهيئة و التحقيق الميداني نلاحظ أن تنظيم المباني في التحصيل المدروس هو التنظيم المتصل<sup>(1)</sup> حيث نجد المباني فيه تنتظم بشكل شريطي حيث يتصل كل مبني منها بحائطين من جدرانه الجانبية مع المباني المجاورة له.

### ب. علاقة المبنى بالشوارع :

من خلال مخطط التهيئة و التحقيق الميداني نلاحظ أن بعد الواجهة الأمامية عن حدود القطعة الأرضية المطلة على الشارع بمسافة قدرت بمترين (2 م )، أما المسافة المتروكة ما بين حد البناء وحدود القطعة الأرضية من ناحية الجدار الخلفي يجب أن تساوي ما يقارب نصف علو المبنى بمسافة لاتقل عن 4 أمتار<sup>(2)</sup> وهذا مانلاحظه في التحصيل المدروس .

حيث تساهم هذه المسافة في توفير الخصوصية، خاصة بالنسبة للفتحات الخلفية و إنتفاع المسكن بالتهوية و الشمس . لاحظ الشكل رقم ( 03 )



(1) بوشلوش عبد الغني، بالتخصيصات السكنية في مدن فرجوة، ميلة والقرارم الإطار القانوني- كلفة التعمير و الإنعكاسات المجالية الإجتماعية. رسالة ماجستير، مكتبة كلية علوم الأرض، 2008-2009 ص 138.

(2) مدونة التهيئة و التعمير، مصدر سابق. المادة 24 ص 37.

## 7. المواصفات الخارجية للمبنى :

### أ. المساحة المبنية :

هي مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول و مساحة التبعية الخارجية<sup>(1)</sup> حيث يشترط في الجزائر أن لا تزيد نسبة المساحة المبنية عن 60 % من إجمالي مساحة القطعة الأرضية، فمن خلال التحقيق الميداني لمنطقة الدراسة نلاحظ أن معظم المباني إحتزمت معامل الإستلاء (CES)<sup>(2)</sup> المحدد في دفتر الشروط .

### ب. علو المباني :

يعد علو المباني من المؤشرات الهامة الدالة على نوعية السكن و المجال السكني و المحدد لمعامل شغل الأرض (COS) و الذي له دور في مدى تجانس الأنسجة الحضرية.

حدد دفتر الشروط علو المباني في مجال الدراسة بثلاث مستويات أي بطابق أرضي + طابقين بالإضافة إلى سطح ما يقابله علو 11.5 م<sup>2</sup> (R+2+T) .

و من خلال التحقيق الميداني سجلنا تفاوتاً ملحوظاً في مستويات البناء داخل التخصيص وتم التوصل إلى النتائج التالية : لاحظ الجدول رقم (19)



الصورة رقم (05) : مبنى متجاوز في عدد الطوابق



الصورة رقم (04) : مبنى ذو طابق أرضي+طابق

(1) : مدونة التهيئة و التعمير، مصدر سابق ص389 .  
(2) : معامل الإستلاء (CES) = المساحة المبنية / المساحة العقارية

### الجدول رقم ( 19 )

#### توزيع عدد طوابق المباني عبر منطقة الدراسة

عدد الطوابق	عدد المباني	النسبة %
طابق أرضي	14	6.6
طابق أرضي + 1	37	17.45
طابق أرضي + 1 + مغسلة	3	1.42
طابق أرضي + 2	10	3.77
طابق أرضي + 2 + مغسلة	137	63.68
طابق أرضي + 3 + مغسلة	17	7.08
المجموع	218	100

المصدر : عمل ميداني 2015.

إن الاختلاف المسجل في علو المباني داخل التخصيص أعطى لنا بيئة حضرية غير متجانسة ساهمت في تشويه المنظر الجمالي للتخصيص.

#### ت. سقف المباني :

من خلال التحقيق الميداني لاحظنا :

أن مجمل سقف المباني من البلاطة ( la dale ) بنسبة تقدر ب 61.32 % وهي مباني منتهية في معظمها. لاحظ الصورة رقم (06)

أما المباني ذات سقف بالقرميد تقدر نسبته 8 % وهو السقف الأمثل و الجيد للمبنى فهو يساهم في تعديل درجة الحرارة و التقليل من الرطوبة على السقف، ويعود سبب نقص هذا النوع من السقف إلى ارتفاع تكلفة إنجازهِ بالإضافة إلى عدم إهتمام السكان بإستعماله. لاحظ الصورة رقم (07)

أما المباني التي لا يوجد فيها السقف تقدر بنسبة 30.68 % وهي مباني غير منتهية أو في طور الإنجاز.

## الجدول رقم (20)

### نوع السقف المستعمل في المباني بمنطقة الدراسة

النسبة %	عدد المباني	نوع السقف
61.32	132	بلاطة ( la dale )
08	19	قرميد
30.68	67	لايوجد
100	218	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني 2015.



الصورة رقم (07) : مبنى ذو سقف بالبلاطة



الصورة رقم (06) : مبنى ذو سقف بالقرميد

## 4- السياج :

السياج من العناصر المحددة لمظهر المبنى، حيث وفي إطار قواعد التهيئة و التعمير، فإن علو السياج (cloture) لايتجاوز 2.40 متر، مكون من جدار (1.5م)<sup>(1)</sup> تعلوه عناصر زخرفية تتوافق مع ألوان المبنى . لاحظ الصورة رقم ( 08 )

فمن خلال التحقيق الميداني لاحظنا غياب السياج في معظم مباني التحصيل بنسبة تقدر ب 94.34 % سواء المنتهية أو تلك غير المنتهية، أما المباني التي يوجد بها سياج فتقدر ب 5.66 %.

(1) مدونة التهيئة و التعمير، مصر سابق. المادة 29 ص39.



### الجدول رقم (21)

#### توزيع السياج عبر المباني بمنطقة الدراسة

النسبة %	عدد المباني	تواجد السياج
5.66	15	يوجد سياج
94.34	203	لا يوجد سياج
100	218	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني 2015.



الصورة رقم (09) غياب السياج



الصورة رقم ( 08 ) :طريقة بناء السياج

### 8. إشغال المباني :

من خلال التحقيق الميداني والإحتكاك المباشر بالسكان، فإن المباني المشغولة قدرت بنسبة 77.83% من مجموع المساكن القائمة بهذا التخصيص، مع العلم أن هذه المباني ليست كلها في طور الإنجاز. لاحظ الجدول رقم (22)

## الجدول رقم (22)

### إشغال المباني عبر منطقة الدراسة

النسبة %	عدد المباني	إشغال المباني
77.83	168	مباني مشغولة
22.17	50	مباني غير مشغولة
100	218	المجموع

المصدر : عمل ميداني 2015.

## 9. رخصة البناء و شهادة المطابقة :

حسب المادة رقم 10 من القانون 08 – 15<sup>(1)</sup> يمنع شغل أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة. غير أن الواقع يثبت غير ذلك في منطقة الدراسة، فمن خلال معاينة الإستمارة البيانية وجدنا أن جميع المباني تملك رخصة بناء أي بنسبة 100 % ، أما التي ليس لها شهادة المطابقة بلغت نسبتها 58 % و هي مباني مشغولة.

## الجدول رقم (23)

### رخصة البناء و شهادة المطابقة

رخصة البناء		شهادة المطابقة	
نعم	لا	نعم	لا
100 %	0 %	42 %	58 %

المصدر : تحقيق ميداني 2015

## II. المؤهلات البشرية:

إن تحليل المؤهلات البشرية و الإقتصادية للسكان يشكل عنصرا أساسيا لأي دراسة و خاصة الحضرية منها، ومعرفة مدى تأثير السكان على النسيج الحضري.

(1) مدونة التهيئة و التعمير، مصدر سابق، المادة 10 ص 395 .

## 1- توزيع الكثافة السكانية:

تعبر الكثافة السكانية عن حقيقة توزيع السكان عبر مساحة التخصيص، كما تعتبر مؤشر مهم لمعرفة مدى إستقطاب التخصيص للسكان، حيث تقدر ب 157.9 نسمة / الهكتار.

## 2- مؤشرات درجة التزاحم في التخصيص:

تساعد مؤشرات درجة التزاحم في تحديد مدى إكتظاظ المساكن.

### أ- معدل إشغال المسكن (TOL)<sup>(1)</sup> :

يقصد به عدد الأفراد في المسكن، من خلال المعطيات المستخرجة من الإستمارة البيانية نجده يصل إلى 5.84 فرد/ المسكن أي حوالي 06 أفراد في المسكن، فهو مقبول مقارنة بمعدل إشغال المسكن لولاية قسنطينة 5.8 فرد/ مسكن والمعدل الوطني 6.4 فرد / مسكن.

### ب- معدل إشغال الغرفة (TOP)<sup>(2)</sup>:

يقصد به عدد الأفراد في الغرفة الواحدة ومن خلال الإستمارة البيانية نجده يصل إلى 1.1 فرد / الغرفة أي فرد في الغرفة، فهو منخفض مقارنة بمعدل إشغال الغرفة لولاية قسنطينة 2.2 فرد / الغرفة<sup>(3)</sup> أي فردين في الغرفة .

## 3- التركيب الاقتصادي للسكان :

تم التطرق في هذا العنصر للفئات المهنية الإجتماعية و هذا بهدف التعرف على المستوى الاقتصادي لسكان التخصيص.

### الفئات المهنية الإجتماعية :

توزيع متباين للفئات الإجتماعية المسجلة عبر منطقة الدراسة وذلك من خلال الاستمارة البيانية والتي تخص الفئات الفعالة من أرباب الأسر حيث قسمت إلى أربعة فئات أساسية حسب الجدول رقم (23).

### ❖ إطارات عليا (Cadre superieur) :

تقدر نسبتهم ب 22% و تضم كل إطارات الوظيف العمومي و أساتذة التعليم العالي إضافة إلى مدراء المؤسسات و الأحياء و مهندسين و كذا ضباط الجيش.

(1) : معدل إشغال الغرفة = عدد السكان / عدد الغرف.

(2) ( الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، تعداد السكن والسكان 2008

❖ إطارات وسطى (Cadre moyen):

تقدر نسبتهم ب 24% و تضم هذه الفئة أساتذة التعليم الثانوي و المتوسط و الابتدائي بالإضافة إلى التقنيين الساميين و التقنيين و مقاولين.

❖ العمال (Employées-ouvriers):

هذه الفئة تقدر نسبتهم ب 8% و تضم الموظفين سواء من القطاع العام أو خاص أو الحرفيين.

❖ التجار و الأحرار (Commerçants et professions):

سجلنا أعلى نسبة في هذه الفئة التي قدرت ب 46% و تخص كل التجار و أصحاب الحرف و المهن الحرة سواء كانت صناعة أو تجارة.

الجدول رقم (24)  
توزيع الفئات المهنية الإجتماعية عبر منطقة الدراسة

النسبة %	الفئات المهنية الإجتماعية
22	إطارات عليا
24	إطارات وسطى
46	الأحرار و التجار
8	العمال
100	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني 2015

إن التمازج الإجتماعي بين الفئات إنعكس سلبا على النسيج الحضري، حيث أدى ذلك إلى تمازج بين مباني مكتملة وأخرى غير مكتملة البناء.

### III. إستخدامات الأرض في تخصيص عين الباي 1 (الشرط الثاني)

#### 1. توزيع الكثافة السكنية في تخصيص عين الباي 1 (الشرط الثاني):

تعتبر الكثافة السكنية إحدى المؤشرات الرئيسية الدالة على الاستغلال الأمثل للمجال، فمن خلالها يمكن معرفة ما إذا كان الاستغلال عقلائي أو مفرط للمجال ، فللكثافة السكنية في منطقة الدراسة تبلغ حوالي 23 مسكن/هكتار وهذا راجع في معظم الأحيان إلى قلة المساحات الشاغرة إضافة إلى أن حصصه ذات مساحات متوسطة . مع العلم أن معدل الكثافة السكنية لبلدية قسنطينة يقدر ب 14.93 مسكن/هكتار و الوطني المقدر ب 60 مسكن/هكتار.

## 2. الشبكات المكملة للمجال السكني:

تعتبر جميع الشبكات المكملة للمجال السكني مثل: شبكة الطرق شبكة الماء، الغاز و الكهرباء إضافة إلى شبكة الصرف الصحي عنصرا هاما في هيكله و تنظيم النسيج الحضري فتحسين إطار معيشة السكان مرتبط بهذه الشبكات و بحالتها، حيث تسهل حركة المواطن وتعطي الطابع المميز لمرفولوجية المخطط العمراني.

### أ. شبكة الطرق:

يمكن تصنيف شبكة الطرق حسب الدور الذي تؤديه في منطقة الدراسة إلى:  
لاحظ المخطط رقم ( 02 ).

#### ✓ طرق أولية:

يوجد طريق واحد يربط منطقة الدراسة بالطريق الوطني رقم 79 و هذا الطريق يعتبر المدخل الوحيد الذي يمكن سكان الحي من الدخول عبره، و الملاحظ أن هذا الطريق في حالة جيدة لأنه معبد و به أرصفة للراجلين.

#### ✓ طرق ثانوية:

دور هذه الطرق هو الربط بين الطريق الأولي و الطرق الثالثة و هي في حالة جيدة و معبدة.

#### ✓ طرق ثالثة:

تنتشر عبر مختلف أجزاء التحصيل، تقوم بالربط بين مختلف مباني التحصيل والطرق الثانوية. و هي في حالة جيدة و معبدة.

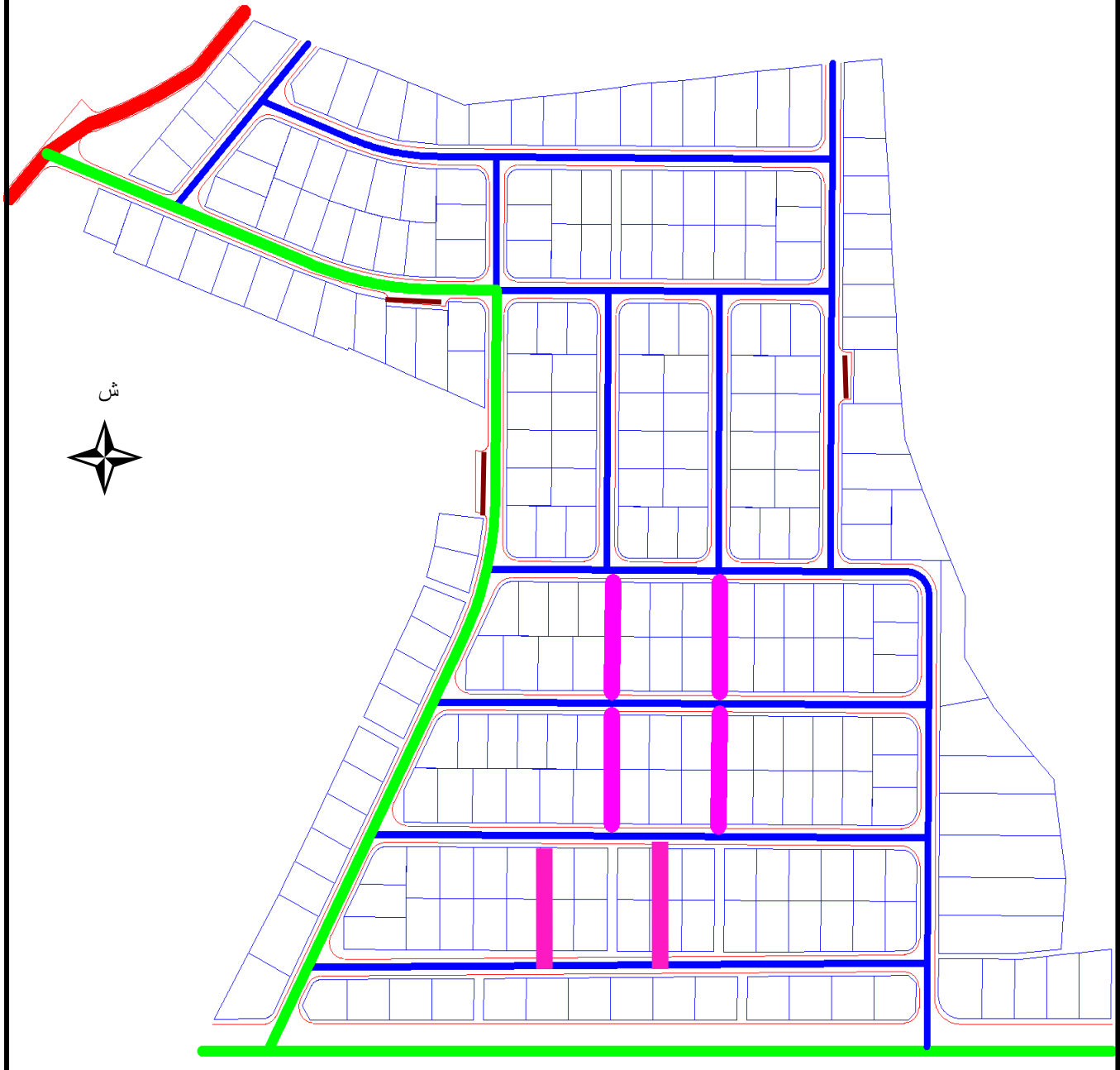
#### ✓ ممرات المشاة:

و هي طرق مخصصة للراجلين، تتمثل أساسا في الأرصفة بالإضافة إلى بعض الممرات التي تقطع الوحدات السكنية الطويلة و هي في حالة جيدة.

#### ✓ باحات السيارات :

يقدر عددها في التحصيل ب 3 باحات مهيئة و في حالة جيدة.

## شبكة الطرق لتحصيص عين الباي 1 ( الشطر الثاني )



0 0.05 0.1 كلم

المصدر : معالجة الطالبة ببرنامج MapInfo بالإعتماد على مخطط التهيئة و التحقيقات الميدانية 2015 .

رصيف

باحة السيارات

طريق أولي

طريق ثانوي

طريق ثالثي

ممر المشاة

مخطط رقم (02)

## ب. الشبكات التقنية:

تعتبر الشبكات التقنية من الشبكات ضرورية لتوفير ظروف تتوافق مع متطلبات الحياة اليومية فإن نقص أي شبكة من هذه الشبكات يؤدي إلى الإخلال بنظام المبنى.

### ✓ شبكة الغاز:

تم ربط التحصيل بهذه الشبكة في عام 1999<sup>(1)</sup>، فمن خلال التحقيق الميداني و الإحتكاك المباشر بالسكان فإن معظم المباني مزودة بنسبة 100 % .

### ✓ شبكة الكهرباء:

تم ربط التحصيل بشبكة الكهرباء عام 1997<sup>(2)</sup> و التي تم إنشاءها في إطار ربط مختلف المباني بالكهرباء، علما أنه قبل تزويد الحي بهذه الشبكة كان سكان التحصيل يستفيدون من الكهرباء بإيصال منازلهم بخيوط كهربائية من الأحياء المجاورة مثل حي 52 مسكن .

### ✓ شبكة المياه الصالحة للشرب:

توزيع شامل للمياه الصالحة للشرب عبر مختلف المباني و قد علمنا من المقالة القائمة على هذا المشروع أنه تم إنشاء هذه الشبكة بالتحصيل عام 2000، و لكن لم يتم إستغلالها لعدم ربطها بالخران الرئيسي إلى غاية عام 2010 حيث تم ربطها بمياه سد بني هارون و قد أستعمل في إنشاء هذه الشبكة أنابيب ذات قطر 300مم<sup>(3)</sup>

### ✓ شبكة الصرف الصحي:

التحصيل مزود بهذه الشبكة بنسبة 100% و قد تم إنشاءها عام 1994<sup>(4)</sup> ، الشبكة مزودة بالقنوات الخاصة بتصريف مياه الأمطار و البالوعات ( Les avaloires ) وذلك بعد عملية التهيئة التي عرفتھا منطقة الدراسة.

---

(1) شبكة توزيع الكهرباء والغاز محطة قسنطينة.

(2) المصدر ذاته.

(3) مؤسسة الأشغال البناء و الري E.T.C.H عين الباي.

(4) المصدر ذاته.



الصورتان رقم (10) و(11) : نقص في البالوعات قبل عملة التهيئة



صورة رقم (12) : بالوعة في حالة جيدة بعد عملية التهيئة

### ✓ شبكة الهاتف:

تم ربط التحصيل بشبكة الهاتف عام 2002 و قد تم ربط الحصص بهذه الشبكة بنسبة 86% (1) إلا أن المستفيدين من هذه الشبكة صرحوا لنا أن الهدف الرئيسي هو التزويد بشبكة الأنترنت على وجه الخصوص.

### ت. الأثاث الحضري:

### ✓ حاويات القمامة:

من خلال التحقيق الميداني إشتكى سكان الحي من إنعدام حاويات القمامة بحيث يظطر السكان إلى اللجوء للأحياء المجاورة من أجل التخلص من القمامة.

(1) : مكتب البريد الإخوة فراد، زواغي سليمان+ عمل ميداني.



### ✓ الإنارة العمومية :

الإنارة العمومية متوفرة على مستوى التحصيل و لكنها في حالة متوسطة رغم حداثة إنشائها.



الصورتان رقم ( 13 ) و ( 14 ) : الأعمدة الكهربائية المستعملة في منطقة الدراسة

### ✓ مكان توقف الحافلات :

كما يعتبر النقل في التحصيل محطة تهميش كبيرة من طرف السلطات المعنية بحيث يخلو تماما من محطات توقف الحافلات ويعاني السكان المقيمين به من ندرة هذا المرفق الهام لتنقلاتهم اليومية.

### 3- الإستخدامات المكتملة للمجال السكني:

#### أ. المرافق العمومية:

يتمتع الحي بجوار مباشر مجهز بعدة هياكل و منشآت قاعدية عمرانية يمكن أن تساهم في تلبية النقائص والاحتياجات للتحصيل، فهو عبارة عن مجال سكني خال من التجهيزات وبذلك يرتبط ارتباطا مباشرا بالأحياء المجاورة، فالجوار المباشر للتحصيل يتوفر على مجموعة مختلفة من التجهيزات التي ذكرناها سابقا.

كما أن التحصيل يفتقر للحدائق و المساحات الخضراء ما عدا التشجير من الجانب التزيني الخاص بكل منزل، يبادر بها سكان الحي من أجل إعطاء منظر جميل للتحصيل في حين يغيب دور البلدية في الإهتمام بهذا الجانب .



الصورتان رقم (15) و(16) : إهتمام سكان التحصيل بتشجير المساحات الأمامية للمبنى

### ب. النشاطات التجارية:

- إن النشاط التجاري في تحصيل عين الباي 1 ( الشطر الثاني ) ينشط على مستوى الطابق الأرضي للبنية حيث أثبت التحقيق الميداني، أن هذا التحصيل تتباين على مستواه عدة نشاطات تجارية تتوزع على مستوى 18 محلا، حيث تم تقسيمها إلى ثلاثة فئات :
- فئة الحرف : تتمثل في النجارة، حدادة، ميكانيك.
  - فئة الخدمات : تتمثل في مقهى، حلاق، هاتف عمومي، قاعة حفلات (الدار البيضاء).....
  - فئة المواد الغذائية : توجد 4 محلات فقط للمواد الغذائية على مستوى التحصيل.

## ثانيا- الوضع القائم لتخصيصات السكن الجاهز (الشاليهات)

### 1. تشخيص الوضع القائم للتخصيص :

يتم تشخيص الواقع القائم للتخصيص بالإعتماد على العناصر التالية :

#### 1. التعريف بالتخصيص الشاليهات السكن الفردي الجاهز<sup>(1)</sup>:

أنجز السكن الفردي الجاهز (chalet) بمنطقة عين الباي في إطار 5 برامج سكنية كل برنامج يتضمن مجموعة من المساكن.

هذه البرامج أنجزت في فترة زمنية واحدة و على قطعة أرضية متواصلة دون انقطاع مساحتها 9,54 هكتار ، هذا ما جعل كل برامج هذا النمط متجاورة فيما بينها، تختلف المساكن فيما بينها تبعا لعدد الغرف بالمسكن حيث يتراوح ما بين 03 غرف (F3) بمساحة 67,70 م<sup>2</sup> أو 71,66 م<sup>2</sup> ، أو 04 غرف (F4) بمساحة 77,88 م<sup>2</sup> أو 81,4 م<sup>2</sup> مع الإشارة إلى أن كل مسكن يحتوي على حديقة (Jardinet) . حيث يحتل السكن وسط القطعة الأرضية و الحديقة تحيط به لكن مساحة الحديقة تختلف من مسكن لآخر. كما توضحه الخريطة رقم (11)

#### 2. موقع التخصيص الشاليهات<sup>(2)</sup>:

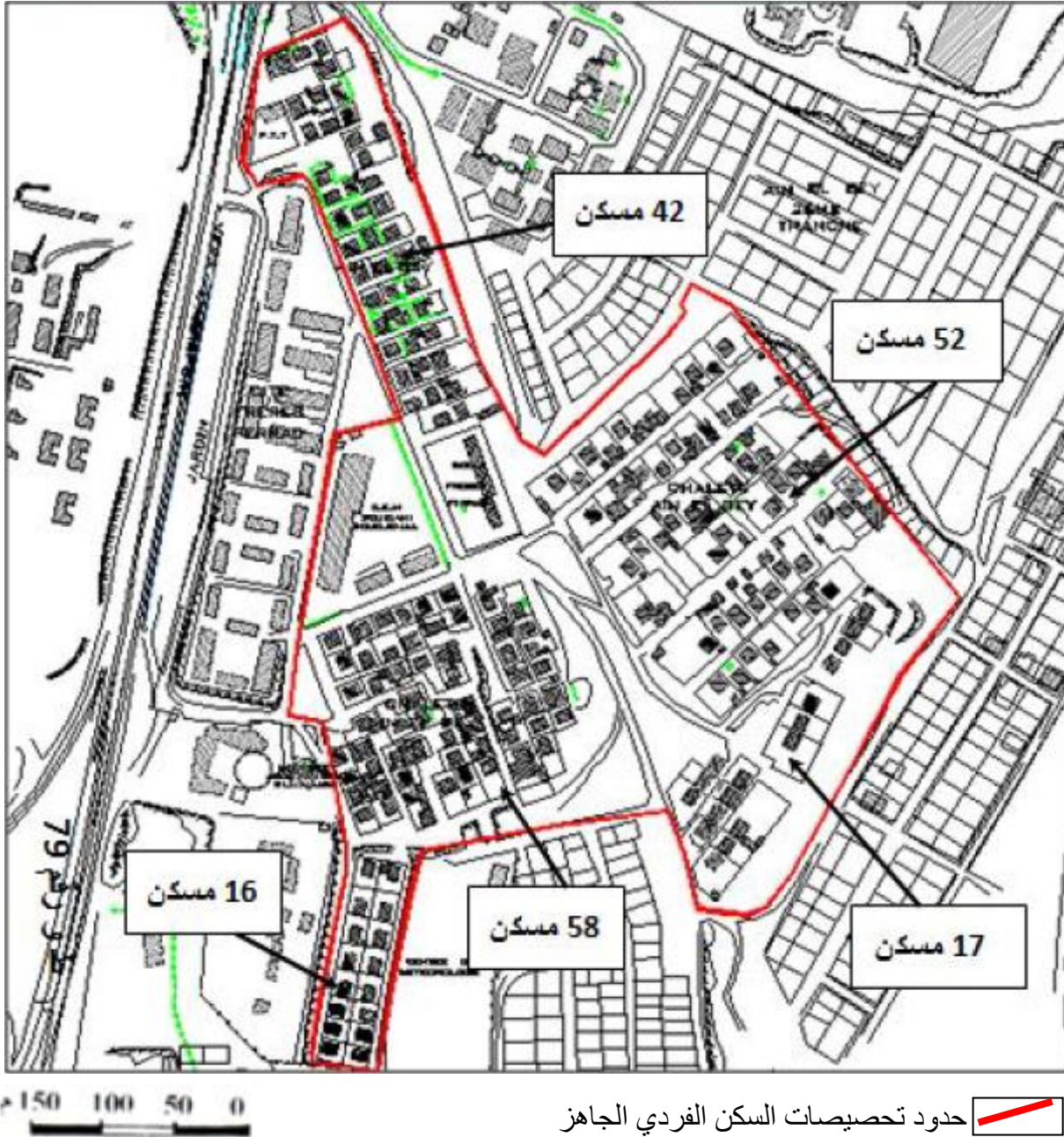
يحتل السكن الفردي الجاهز موقعا مركزيا ضمن منطقة عين الباي التي تحتضن التوسع الحالي لمدينة قسنطينة فهو يعتبر النواة الأولى للتعمير في هذه المنطقة.

يحده شمالا المجمع الجامعي زواغي سليمان، غربا حي 250 مسكن جماعي جاهز، والطريق الوطني رقم 79 ، جنوبا حي 564 مسكن جماعي، أما شرقا تخصيص بن شيكو و تخصيص عين الباي 1 شطر 2 .

(1): Lotfi Kebaili, Les transformations spatiales dans les lotissements d'habitat individuel social : Cas de l'habitat préfabriqué de la zone urbaine Ain el bey à Constantine, Algérie''. Revue Faire la ville, Institut de gestion des techniques urbaines (GTU) , Université Larbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi , Algérie . N°03 Décembre 2012, ISSN 2253-0223.p 158.

(2) : Lotfi Kebaili, (Ibid) p159.

### تخصيصات السكن الفردي الجاهز (الشاليهات) عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي



La source: Lotfi Kebaili, (Ibid) p161.

الخريطة رقم (11)



### موقع تخصيص السكن الجاهز ( الشاليهات )



المصدر : google earth 2015

حدود التخصيص



صورة جوية رقم (04)

### 3. المواصفات الخارجية للمسكن الجاهز (الشاليه) :

إن للسكن الجاهز تنظيماً هندسياً ومعمارياً يترجم في الشكل الداخلي و الخارجي للبناء، وهناك بعض المؤشرات التي يمكن الاعتماد عليها كمواصفات بناء الجدران و السقف لمعرفة الخصائص الفيزيائية للسكن الجاهز.

حيث أن الملاحظ من خلال التحقيق الميداني في تخصيص الشاليهات بالقطاع الحضري زواغي عين الباوي أن مواد البناء تختلف من السكن الجاهز بالخشب إلى السكن الجاهز الصلب.

#### جدول رقم (25):

#### مواد بناء السكن الجاهز بالخشب

مواد البناء		خصائصها
السقف	الخارجي	-مادة رقيقة سهلة الكسر -غير عازلة للحرارة و البرودة -غير عازلة لصوت المطر
	الداخلي	- صفائح خشبية رقيقة - سريعة التلف خصوصاً مع وجود الرطوبة
الجدران	الخارجية	- خشب معالج - سمكه 20 سم - صعب الأشغال - به عازل حراري - سريع التلف - غير عازل للصوت
	جدران التقسيم الداخلي	- خشب عادي - سمكه 10 سم - غير عازل للصوت - سريع التلف
الأرضية	مادة Gerflexe	-غير مقاوم للحرائق -لا يبقى ملتصق بالأرضية

المصدر: مريم بن فوغال و زميلها، مصدر سابق ص53. + تحقيق ميداني 2015.

## جدول رقم (26):

### مواد بناء السكن الجاهز بالإسمنت.

مواد البناء			خصائصها
السقف	الخارجي	ترنيت	- مادة رقيقة سهلة الكسر - غير عازلة للحرارة و البرودة - غير عازلة لصوت المطر
	الداخلي	قصدير	سخن كثيرا في الصيف و يبرد في الشتاء
الجدران	الخارجية	صفائح الإسمنت المركبة	- سمكه 25 سم
	جدران التقسيم الداخلي	جبس	- سمكه 10 سم - غير عازل للصوت - سريع التلف
الأرضية	الإسمنت		-- يبرد كثيرا في الشتاء - غير مسوى و مظهره غير جميل

المصدر: مريم بن فوغال و زميلها، مصدر سابق، ص 54، + تحقيق ميداني 2015.

## 4. حالة المباني:

تفيد دراسة حالة المباني في تحديد الحالة الراهنة للسكن الجاهز وكمية و نوعية الأضرار التي لحقت بالمساكن ، ومن خلال التحقيق الميداني نجد أن تخصيص الشاليهات بالقطاع الحضري زواغي عين الباي تعاني من مجموعة من المشاكل، كمشكل تشقق الجدران، القطرة، الحرارة و البرودة الشديدين و الرطوبة.

### جدول رقم (27):

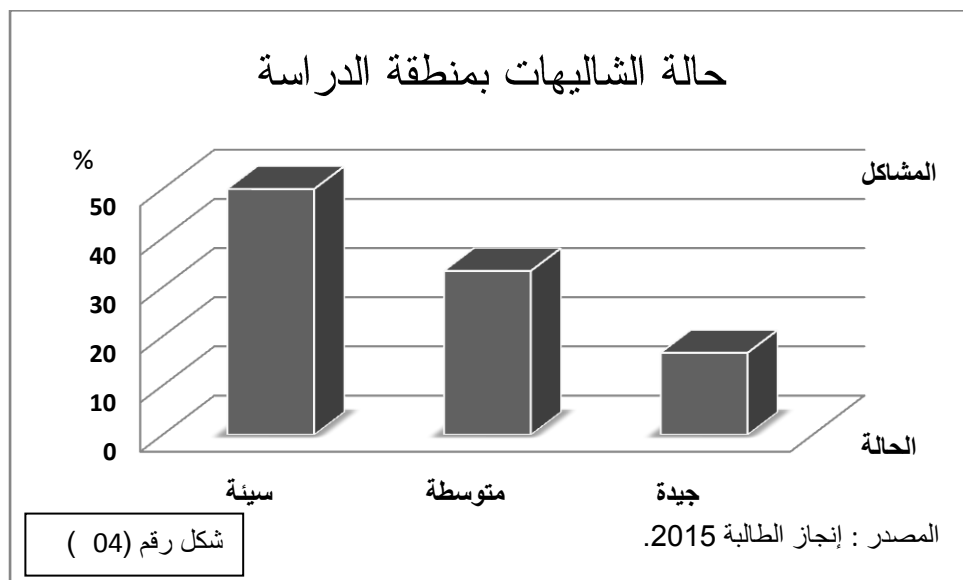
المشاكل التي تعاني منها الشاليهات منطقة الدراسة

المشاكل	تشقق الجدران (%)	القطرة (%)	البرودة الشديدة (%)	الحرارة الشديدة (%)	الرطوبة (%)	قلة التهوية (%)	تشقق الأرضية (%)
	50	50	66.67	50	33.34	8	50

المصدر : تحقيق ميداني 2015

فمن خلال التحقيق الميداني نجد الشاليهات في حالة جيدة تقدر بنسبة 16.67 % و الشاليهات التي

في حالة متوسطة تقدر بنسبة 33.34 % أما الشاليهات التي في حالة سيئة تقدر بنسبة 50 %



صورة رقم (18): القطرة.



صورة رقم (17): تشقق الجدران الخارجية.



و بشكل عام أسباب مشاكل السكن الجاهز تعود إلى:

- قدم السكنات وتجاوز فترة صلاحيتها بكثير ( من 20 إلى 30 سنة ).

- تآكل مواد البناء وقلة الصيانة.

## 5. الملكية العقارية:

من خلال التحقيق الميداني توصلنا لاستنتاج الملكية العقارية للسكن الجاهز كما هو موضح في الجدول.

### جدول رقم (28)

الملكية العقارية للسكن الجاهز.

الملكية العقارية %	
مالك	مستاجر
53.34	66.67

المصدر : تحقيق ميداني 2015.

و قد تم بيع السكنات الجاهزة للسكان في إطار قانون 01-81 المتضمن التنازل و بيع أملاك الدولة ذات الطابع السكني كمرحلة أولى، ثم تم البيع كمرحلة ثانية في إطار قانون 86-03 .

## 6. التحولات المجالية بالسكن الفردي الجاهز:

لقد أقدم سكان الشاليهات على القيام بالعديد من التحولات في شكل إصلاحات خارجية ومخالفات عمرانية كالبناء في المساحة الشاغرة أو هدم المسكن ، و هي تعتبر مشكل كبير في عملية إعادة الهيكلة لما تسببه من تعقيد لمخططات التسوية. و من التحقيق الميداني توصلنا إلى :

### أ. تغيير المداخل:

إن تغيير نمط أو طريقة المدخل للسكن الجاهز مرده محاولة السكان خلق الحرمة من باب عدم كشف الباب الداخلي للمنزل في حال فتح الباب الخارجي للسكن، فحول من الشكل الخطي إلى الشكل المتعرج.

## ب. تهيئة المجال الشاغر للسكن:

إذ قام السكان باستغلال جزء من المجال الشاغر وجعله مساحة مغطاة بالإسمنت ( Terrasse découverte) وذلك لكسب مجال للحركة واستغلال أكبر للمجال



صورة رقم (20): تغيير المداخل.



صورة رقم (19): مساحة شاغرة مغطاة بالإسمنت.

## ت. بناء المراض خارج المسكن:

قامت الكثير من العائلات بهذه العملية و المتمثلة في تحويل المراض الداخلي الأصلي إلى الخارج عن طريق بناء مراض خارجي، و ذلك مرده لتحويل المراض إلى مصدر إزعاج ( رائحة المراض) و خاصة في فصل الصيف.



صورة رقم (21): تحويل المراض إلى خارج المسكن.

## ث. هدم المسكن الجاهز و تعويضه ببنائة:

من خلال التحقيق الميداني نجد أن نسبة هدم السكن الجاهز تقدر ب 18.66 % لاحظ الجدول التالي

### جدول رقم (29)

نسبة هدم السكن الجاهز عبر منطقة الدراسة

نعم	لا
18.66	81.34

المصدر : تحقيق ميداني 2015.

### ج. تحويل في السياج الخارجي:

مس هذا التحول السياج الخارجي للمسكن تقريبا كل السكنات حيث بدلا من سياج لا يتعدى ارتفاعه 1,20 م يحيط بحديقة المسكن أصبح جدار بارتفاع أكبر من 2 إلى 2,50 م هدفه الحماية و الأمن و الاستحواذ على مساحة أكبر، و قد مس هذا النوع من التحويل 184 مسكن أي بنسبة 99.49% من إجمالي المساكن ما عدا حالة واحدة فقط فقد بقيت على حالتها الأصلية كما توضحه الصورة رقم (22).

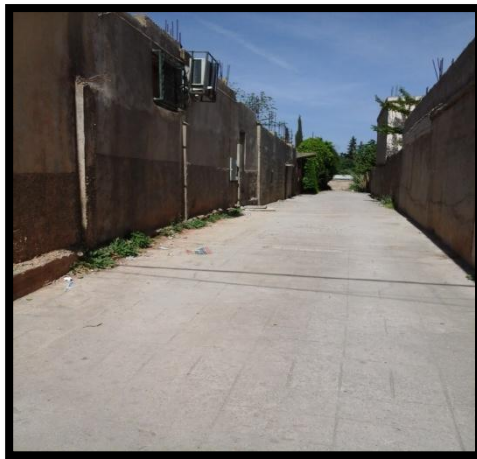
حالة التحويل في السياج الخارجي فقط أي من غير التعرض للبناءية الأصلية و من دون زيادة أي بناءية فقد وصلت الى 73 مسكن أي بنسبة 39.45 % من إجمالي المساكن.



الصورة رقم (23) : تحويل في السياج الخارجي



الصورة رقم (22) : شاليه في حالته الأصلية



الصورة رقم (24) : هدم الشاليهات و تعويضه بمباني

### ج. البناء في المساحة الشاغرة:

وهو عملية استغلال المساحة الشاغرة في عمليات البناء قصد التوسع مثلا إضافة غرفة ، ومن التحقيق الميداني تم الخروج بالنتائج الموضحة في الجدول رقم (29).

### جدول رقم (30)

نسبة البناء في المساحة الشاغرة عبر مجال التحصيل

نعم	لا
25.66	74.34

المصدر : تحقيق ميداني 2015.

إن كل عمليات التوسع و البناء في المساحة الشاغرة ستعقد من سير عملية إعادة الهيكلة ، وذلك لصعوبة التدخل و الوصول للمسكن الجاهز بغرض هدمه كما ستتطلب إجراءات خاصة.

### خ. التوسع التجاري المطلق:

وهو عملية استغلال للمجال الشاغر في بناء محلات تجارية لا غير بغرض العمل وكذلك البطالة فيلجأ السكان إلى بناء تلك المحلات التجارية سواء للأبناء أو للكراء، و تكون في المساكن التي تطل على الشارع ، فمن التحقيق الميداني تبين أن نسبة العائلات التي تمتلك محل تجاري في المسكن يبلغ 17.32%.



الصورة رقم(26) : محل تجاري و مطاعم



الصورة رقم(25) : هاتف عمومي على مستوى الشاليه

## .II. المؤهلات البشرية:

إن تحليل المؤهلات البشرية و الإقتصادية للسكان يشكل عنصرا أساسيا لأي دراسة و خاصة الحضرية منها، ومعرفة مدى تأثير السكان على النسيج الحضري.

### 1 - توزيع الكثافة السكانية:

تقدر الكثافة السكانية عبر تخصيص السكن الجاهز ( الشاليهات) بنسبة 96.9 نسمة / الهكتار و هي منخفضة مقارنة بالكثافة السكانية لتخصيص عين الباي 01 الشطر الثاني.

### 2 - مؤشرات درجة التزاحم في التخصيص:

#### أ - معدل إشغال المسكن (TOL) :

خلال المعطيات المستخرجة من الإستمارة البيانية نجده يصل إلى 5 فرد/ المسكن فهو معدل شغل المسكن متوسط مقارنة بتخصيص عين الباي 01 الشطر الثاني.

#### ب معدل إشغال الغرفة (TOP) :

ومن خلال الإستمارة البيانية نجده يصل إلى 2 فرد / المسكن فهو مقبول مقارنة بمعدل إشغال الغرفة لولاية قسنطينة الذي يقدر ب 2.2 فرد / المسكن أي فردين في الغرفة.

### 3 - التركيب الاقتصادي للسكان :

تم التطرق في هذا العنصر للفئات المهنية الإجتماعية و هذا بهدف التعرف على المستوى الإقتصادي لسكان التخصيص.

### أ. الفئات المهنية الإجتماعية :

من خلال معطيات الاستثمار البيانية نجد :

❖ إطارات وسطى (Cadre moyen) :

تقدر نسبتهم ب 18% و تضم هذه الفئة أساتذة التعليم الثانوي و المتوسط و الابتدائي.

❖ العمال (Employées-ouvriers) :

هذه الفئة تقدر نسبتهم ب 29% و تضم الموظفين سواء من القطاع العام أو خاص أو الحرفيين.

❖ التجار و الأحرار (Commerçants et professions)

سجلنا أعلى نسبة في هذه الفئة التي قدرت ب 53% و تخص كل التجار و أصحاب الحرف و

المهن الحرة سواء كانت صناعة أو تجارة.

### الجدول رقم(31)

توزيع الفئات المهنية الإجتماعية عبر منطقة الدراسة

النسبة %	الفئات المهنية الإجتماعية
18	إطارات وسطى
53	الأحرار و التجار
29	العمال
100	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني 2015.

## III. إستخدامات الأرض في تخصيص السكن الفردي الجاهز

(الشاليهات)

### 1. توزيع الكثافة السكنية في تخصيص:

تتراوح الكثافة السكنية ما بين ( 22.26 – 21.18 ) مسكن/هكتار، و هي كثافة متقاربة مقارنة بالكثافة السكنية لتخصيص عين الباي 01 الشطر الثاني.

### 2. الشبكات المكملة للمجال السكني:

يمكن صنيف الشبكات في منطقة الدراسة إلى :



## 1- شبكة الطرق:

يمكن تصنيف شبكة الطرق حسب الدور الذي تؤديه في منطقة الدراسة إلى:

### أ - طرق أولية:

يربط الطريق الأولي تخصيص السكن الجاهز

( الشاليهات) بالطريق الوطني رقم 79 على مدخلين  
الصورة رقم (27) : طريق أولي في حالة جيدة

حيث يقطع الحي

إلى نصفين، الطريق ذو عرض 7.5 م وحالته متوسطة على حافته رصيفين عرض كل منهما يتراوح من 2 - 2.5 م وحالتها متوسطة.

### ب- طرق ثانوية:

يبلغ عرض الطرق الثانوية من 6 - 7 م حالتها من متوسطة إلى جيدة خاصة 52 مسكن لأنه عرف مشروع للتحسين الحضري، أما الأرصفة فيبلغ عرضها من 1.5 - 2 م وحالتها من جيدة،

### د- ممرات المشاة:

و هي عبارة عن مسالك و طرق تؤدي وظيفة محلية و داخلية بالأحياء أي الإيصال المباشر إلى المسكن والتنقل المختصر عبر المجال حيث تتوزع عبر كل أحياء السكن الجاهز بعرض 3.5 م حالتها عموما متوسطة تصب عموما في الطرق الثانوية.



الصورة رقم (29) : ممر المشاة



الصورة رقم (28): طريق ثانوي





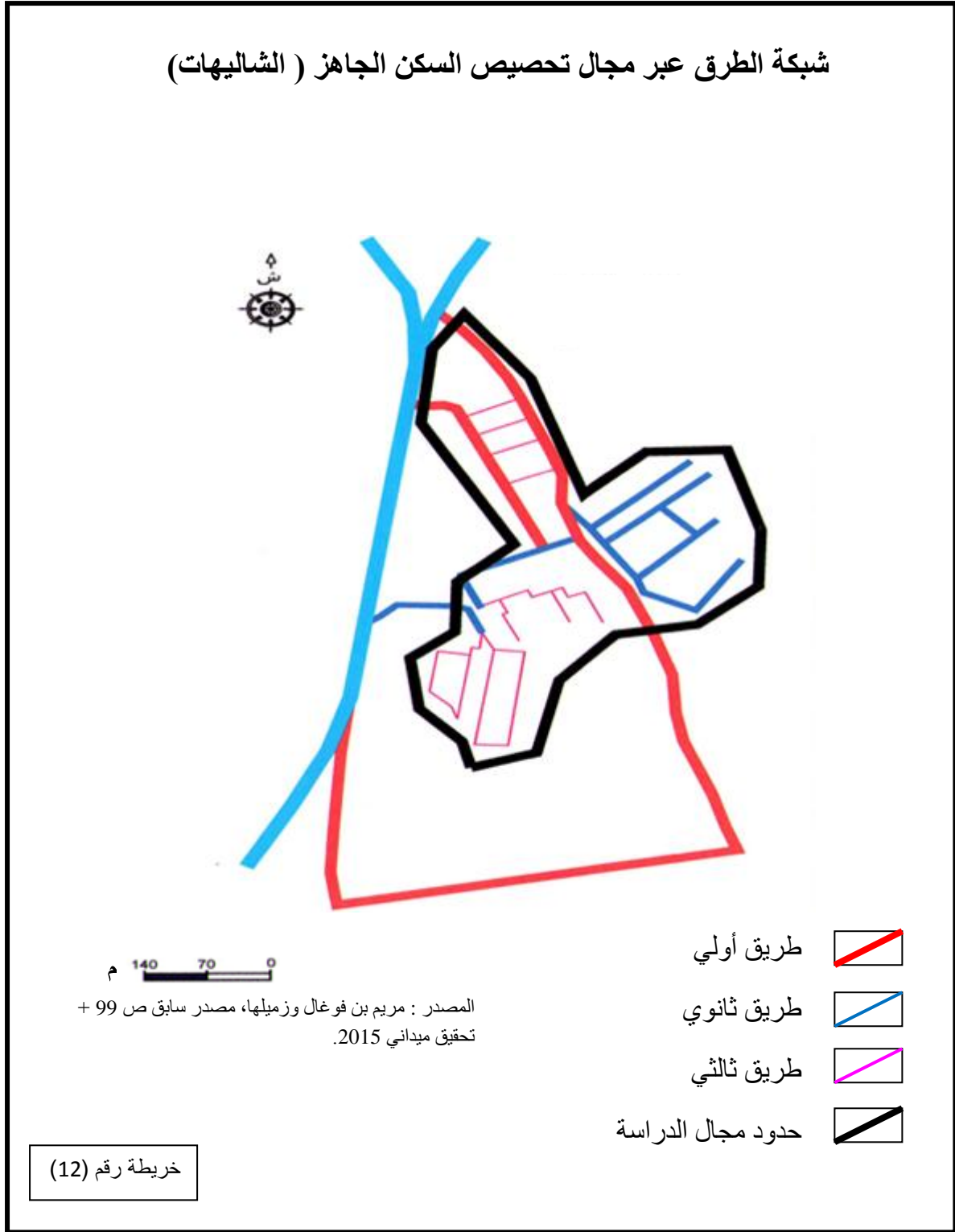
الصورة رقم (30): طريق ثانوي بحي 58 مسكن

و من خلال التحقيق الميداني تبين أن ضيق الممرات المؤدية للمنازل بنسبة تقدر بحوالي 30%، وذلك راجع لعمليات تقديم بناء السوار الخارجية للمساكن مما أدى إلى تضيق الممرات المؤدية للمنازل.

هـ- باحات السيارات : يتوفر التخصيص على مجموعة من الباحات، معظمها في حالة جيدة .



### شبكة الطرق عبر مجال تخصيص السكن الجاهز ( الشاليهات )



## 2- الشبكات التقنية:

تكتسي دراسة الشبكات التقنية أهمية بالغة حيث تعطي نظرة على البيئة العمرانية للحي و مدى تهيئته وحالته، حيث نجد أن منطقة الدراسة تتوفر على جميع الشبكات المختلفة :

**أ- شبكة الغاز:** فمن خلال التحقيق الميداني و الإحتكاك المباشر بالسكان فإن معظم الشاليهات مزودة بالغاز بنسبة 100 % .

**ب- شبكة الكهرباء:** فمن خلال التحقيق الميداني فإن معظم الشاليهات مزودة بالغاز بنسبة 100 % .

### ج- شبكة المياه الصالحة للشرب:

بالرغم من كون الشبكات المقصودة في مجال الدراسة هي الداخلية على مستوى المسكن الجاهز وحالتها، ولكن يجب معرفة شبكة المياه الصالحة للشرب على مستوى الحي للوقوف على واقع هذه الشبكات و المشاكل التي تعاني منها.

### - مواصفاتها التقنية:

رغم قلة المعلومات وعدم التعاون الكبير من طرف الجهات المسؤولة، تم الاستعانة بمذكرات التخرج المنجزة للحصول على معلومات و كذلك بالاستعانة بمعلومات التحقيق الميداني.

### جدول رقم (32):

#### شبكة المياه الصالحة للشرب عبر مجال التخصيص

القناة	قناة أولية	قناة ثانوية	قناة ثالثة
القطر مم	300-200	140-80	80-40

المصدر : مريم بن فوغال و زميلها، مصدر سابق، ص 102.

### د- شبكة الصرف الصحي:

تعتبر هذه الشبكات ذات أهمية في أي تجمع حضري لكونها جد ضرورية لتصريف مياه المطار و الصرف الصحي

### جدول رقم (33)

#### شبكة الصرف الصحي عبر مجال التخصيص

القناة	قناة أولية	قناة ثانوية	قناة ثالثة
القطر مم	800 - 600	300 - 200	200 - 150

المصدر : نفس المصدر ص 107.

هـ- شبكة الهاتف: تتوفر شبكة الهاتف عبر التحصيل و لكن بنسبة قليلة.

#### 4 -الأثاث الحضري:

أ. حاويات القمامة : من خلال التحقيق الميداني لاحظنا قلة حاويات القمامة عبر أرجاء التحصيل، مما أدى إلى إنتشار القمامة.



صورة رقم (31) : إنعدام حاويات القمامة

ب. الإنارة العمومية : من خلال التحقيق الميداني لاحظنا توفر الإنارة العمومية على مستوى الطريق الرئيسي و الطرق الثانوية حالتها متوسطة عموما، ولكنها تنعدم على مستوى الممرات.



صورة رقم (33) : إنعدام الإنارة العمومية بالممرات



صورة رقم (32) : الإنارة العمومية

ت. مكان توقف الحافلات : غياب تام للنقل في التحصيل، بحيث يخلو تماما من محطات توقف الحافلات ويعاني السكان المقيمين به من ندرة هذا المرفق الهام لتنقلاتهم اليومية.

## 5. الإستخدامات المكتملة للمجال السكني:

### 1. المرافق العمومية: تتمثل في

#### أ. التجهيزات التعليمية :

- التعليم المتوسط : تتمثل في متوسطة واحدة مساحتها 9822 م<sup>2</sup>

- التعليم الابتدائي : يتوفر الحي على مدرسة الإبتدئية واحدة الاخوة فراد تقع بوسط الحي  
تقدر مساحتها بـ 4270 م<sup>2</sup>

ب. التجهيزات الدينية : تتمثل في مسجد واحد مساحته 2000 م<sup>2</sup>

ت. تجهيزات ادارية : متمثلة في الفرع البلدي و هو بناء صغير بمواد البناء الخفيفة الحاضرة و  
مكتب البريد مساحته 1200 م<sup>2</sup>

كما أن الحي يتمتع بجوار مباشر مجهز بعدة هياكل و منشآت قاعدية عمرانية يمكن أن تساهم في  
تلبية النقائص والاحتياجات للتخصيص.

كما أن التخصيص يفتقر للحدائق و المساحات الخضراء و غياب دور البلدية في الإهتمام بهذا الجانب .

### 2. النشاطات التجارية<sup>(1)</sup>:

19 محل تجاري من أجل تلبية الحاجيات اليومية للسكان لأن أغلبها مخصص لتجارة :المواد  
الغذائية، الخضر و الفواكه، حلاب، هاتف عمومي، مكتبة و ورقة، مواد البناء، إنترنت، ميكانيكي ....  
تتوزع هذه المحلات بصفة متباينة من برنامج لآخر.

(1): Lotfi Kebaili, (Ibid) p163.

### توزيع التجهيزات عبر مجال تخصيص السكن الجاهز (الشاليهات)



خريطة رقم (13)

## 6. نتائج التحولات المجالية في استعمال السكن الفردي الجاهز الاجتماعي<sup>(1)</sup> :

أدت هذه التحولات المجالية إلى نتائج متباينة و متعددة الجوانب بالنمط الجاهز الفردي بلقطاع الحضري زواغي عين الباي تمثلت في ما يلي:

أ. **إشغال الأرض:** ارتفاع معدل إشغال الأرض بما أن المساحة المبنية قد زادت في القطع التي عرفت تعويض البناية الأصلية أو زيادة بناية أخرى مع الاحتفاظ بالبناية الأصلية.

ب. **شبكة الطرق و حركة المرور:** ضيق الطرق الثانوية و الثالثة التي يتراوح عرضها بين 2-3 متر و التي لا تسمح إلا بمرور الراجلين و الآليات الصغيرة باتجاه واحد و هذا نتيجة للتحول الذي طرأ على السياج من أجل احتلال أكبر مساحة للحديقة تمكن من الاستفادة المستقبلية لها.

ت. **المظهر العمراني و المعماري:** غياب تام لتراصف المباني مما انجر عنه مظهر عمراني فوضوي نتيجة للتموضع العشوائي للمساكن الجديدة المنجزة. تباينات كبيرة في النمط المعماري المختار و عدم التجانس في أحجام و ارتفاعات المباني مما أثر على العلاقة بين ارتفاع المباني و عرض الطريق و هذا يؤدي إلى تقليص فترة التعرض للشمس في لمساكن المجاورة.

ث. **الوظائف الحضرية:** خلق ازدواجية وظيفية في استعمال هذا النمط السكني و أصبح يجمع كلا من وظيفتي السكن و التجارة.

### ج. المضاربة العقارية:

إن استمرار التحولات المجالية في هذا النمط السكني من أجل تلبية حاجيات السكان لتتلاءم مع المجال الذي يعيشون فيه ، بالإضافة الى ارتفاع أسعار العقار بصفة عامة و بنسب خيالية أدى إلى ارتفاع قيمته العقارية لهذا النوع من السكن. ظهور نوع من المضاربة العقارية لم تكن معروفة من قبل و لم تنتشر في بقية المناطق الأخرى من المدينة، تتمثل مظاهرها في:

- شراء أحد الأفراد لثلاث مساكن جاهزة متجاورة ببرنامج 47 مسكن، و بعد الإزالة التامة لها أدى هذا التحول إلى استعمال القطع الأرضية المحصل عليها بعد دمجها في بناء فندق بمستويات متعددة (R+4) و لواحقه الأساسية: حديقة، موقف سيارات ...و هو حالياً طور الإنجاز، و هذا ما يعكس الاسيافة المستقبلية لهذه المضاربة في مثل هذه التحولات؛ لاسيما أنها تجاور المجمع الجامعي زواغي سليمان و الطريق الوطني رقم 79 .

كما نجد نفس الظاهرة تتكرر ببرنامج 58 مسكن لكن بشكل مختلف تمثلت في شراء أحد الأفراد لمسكنين جاهزين متجاورين، و بعد الإزالة التامة لهما تحول استعمال المجال إلى إقامة مسكن فردي بالإسمنت المسلح (villa) بمستوى (R+4).

(1) : Lotfi Kebaili, (Ibid) p161.

### خلاصة الفصل :

من خلال دراستنا العناصر السابقة توصلنا إلى:

- ✓ أن تخصيص عين الباي 01 الشطر الثاني تخصيص منظم و مخطط بطريقة جيدة قامت بإنجازه الوكالة المحلية للتسيير العقاري الحضري، أما التهيئة الخارجية كانت على عاتق مديرية التعمير و البناء من خلال مشروع التحسين الحضري بالإضافة إلى 69 شاليه الذي كان ضمن عملية التحسين الذي عرفته المنطقة.
- ✓ أما تخصيص السكن الجاهز (الشاليهات) فهو تخصيص جاء في قالب فوضوي عشوائي يفتقد للتخطيط و التقنين، فحاليا فهو يعرف مشروع إعادة الهيكلة من أجل تسوية الوضعية القائمة.

## الفصل الخامس

### مشاريع التهيئة التي مست منطقة الدراسة

#### تمهيد

أولاً- برنامج التحسين الحضري في تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني) و 69 شاليه.

ثانياً- مشروع إعادة الهيكلة لتخصيص السكن الجاهز (الشاليهات)

ثالثاً- مختلف عمليات التدخل و الاقتراحات الملائمة

#### خلاصة الفصل



## الفصل الخامس : مشاريع التهيئة التي مست منطقة الدراسة

### تمهيد :

سيتم التطرق خلال هذا الفصل لمشروع التحسين الحضري و كذلك مشروع إعادة الهيكلة في منطقتي الدراسة نبدأ كمرحلة أولى ببرنامج المشروعين، كما قمنا بتقييم المشروعين للخروج بحوصلة نقد نستطيع بواسطتها تقديم حلول واقتراحات للمشاكل التي يعاني منها التحصيليين ومحاولة لتحسين عناصر إطار الحياة.

### أولاً: برنامج التحسين الحضري في تحصيليين الباي 01 (الشر الثاني)

#### و 69 شاليه.

جاء هذا المشروع في إطار برنامج للتحسين الحضري على مستوى ولاية قسنطينة الذي يهدف للإجابة على احتياجات السكان و المواطنين في مجال تحسين إطار الحياة الحضرية.

#### ❖ التحسين الحضري<sup>(1)</sup> (l'amélioration urbaine)

التحسين الحضري ، آلية لارتقاء بالإنسان ، تمكن الناس من التمتع بحياة مستقرة وأمنة ، وتسهل قدرتهم على الحصول على متطلبات الحياة الكريمة ، من صحة وبيئة وسكن لائق وسهولة الوصول للمنافع العامة الترفيه والثقافة وتحفزهم على الاندماج والتفاعل الاجتماعي ، وتقوي قدراتهم في ممارسة حق المواطنة بالمشاركة في تسيير فضاءاتهم المعيشية ، في إطار الحوار والتضامن بما يضمن استدامة العمران.

#### ❖ أهداف التحسين الحضري :

جاءت أهداف التحسين الحضري من خلال القانون التوجيهي 06/06 وهي على النحو التالي:

- تحسين الإطار المعيشي للمواطن .
- تقليص الفوارق بين الأحياء .
- ترقية التماسك الاجتماعي .
- القضاء على السكنات الهشة وغير الصالحة .
- تدعيم الطرقات والشبكات المختلفة .
- ضمان توفير الخدمات العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه .

(1) : التحسين الحضري بمدينة الخروب حالة 900 مسكن ص 21

- حماية البيئة .
- الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان .
- مكافحة الآفات الاجتماعية و الإقصاء و الانحرافات و الفقر و البطالة .
- التحكم في مخططات النقل و التنقل و حركة المرور داخل محاور المدينة و حولها.
- القضاء على كل العيوب الموجودة في المناطق العمرانية والتي تؤثر سلبا على حياة السكان.
- الارتقاء بالبيئة السكنية.
- تسهيل فرص الحصول على المنافع العامة و الوصول إلى الشبكات .
- تطوير التكفل بالنظافة و السلامة و الراحة .

## I. عملية التحسين الحضري في تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني) و

### 69 شاليه.

#### 1 -البطاقة التقنية للمشروع:

- قدرت ميزانية هذا المشروع ب: 948.153.7500 دج
- العملية: التحسين الحضري
  - صاحب المشروع: مديرية البناء و التعمير قسنطينة.
  - تسمية المشروع: تنفيذ أشغال الطرق و الشبكات التقنية VRD في تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني) و 69 شاليه
  - متابعة الأشغال: مكتب الدراسات لعور عبد الفتاح.

#### 2 -محتوى مشروع التحسين الحضري في تخصيص عين الباي 01 (الشرط

### الثاني) و 69 شاليه.

- تم تقسيم مشروع التحسين الحضري إلى ثلاثة حصص:
- الحصة الأولى: - التهيئة الخارجية والتطهير.
  - الحصة الثانية: - الإنارة العمومية.
  - الحصة الثالثة: - الطرق.

### منطقة الدراسة المعنية بعملية التحسين الحضري



مخطط رقم (03)

سلم الرسم : توضيحي

## أ - حصة أشغال التهيئة الخارجية والتطهير:

### ✓ البطاقة التقنية:

- تمت من خلال إبرام صفقة العمومية.
- مقولة الإنجاز: بن نابت حكيم مقولة الأشغال العمومية للبناء و الري المركب التجاري شلغوم العيد.
- قيمة الإنجاز: 59.278.535.00 دج.
- تاريخ بداية الأشغال: 2013.
- مدة المشروع: 10 أشهر.

### ✓ سير أشغال التهيئة الخارجية والتطهير:

أخذنا بعض الصور التي تعبر على مختلف أشغال التهيئة الخارجية والتطهير قبل و بعد عملية تنفيذ المشروع.

#### ● إعادة تعبيد الأرصفة وممرات الراجلين.

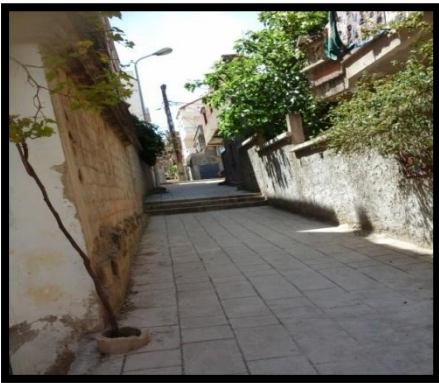


صورة رقم(35):الأرصفة بعد المشروع



صورة رقم(34):الأرصفة قبل المشروع

#### ● تهيئة السلالم ومدرجات المشاة.



صورة رقم(37):مدرج المشاة بعد المشروع



صورة رقم(36):مدرج المشاة قبل المشروع

## • عملية التطهير.

ربط بعض المنازل بقنوات المياه الصالحة للشرب بالإضافة إلى تصليح بعض البالوعات.

### ب حصة الإنارة العمومية:

#### ✓ البطاقة التقنية:

- تمت بواسطة عقد.
- مقولة الإنجاز: بوالغبرة توفيق، مؤسسة أشغال الكهرباء و الهاتف، منطقة النشاطات الحرفية ابن زياد قسنطينة.
- قيمة الإنجاز: 3.351.24000 دج.
- تاريخ بداية الأشغال: 2013.
- مدة المشروع: 49 يوم.

#### ✓ سير أشغال الإنارة العمومية:

تمت على مستوى الأرصفة و ممرات الراجلين حيث تم إستعمال :

- عمود الكهرباء ذو مقطع سداسي الشكل إرتفاعه 07 متر و مصباح بخار الصوديوم ذو ضغط 250 واط.
- عمود الكهرباء ذو مقطع سداسي الشكل إرتفاعه 05 متر و مصباح بخار الصوديوم ذو ضغط 250 واط.

### ت -حصة الطرق:

#### ✓ البطاقة التقنية:

- تمت من خلال إبرام صفقة العمومية.
- مقولة الإنجاز: SARL/ Boite Route, ETP travaux routières
- قيمة الإنجاز: 32.185.600,00 دج.
- تاريخ بداية الأشغال: 2013.
- مدة المشروع: 6 أشهر.

## ✓ سير أشغال تهيئة الطريق:



الصورة رقم (39) : الطريق بعد التهيئة



الصورة رقم (38) : الطريق قبل التهيئة

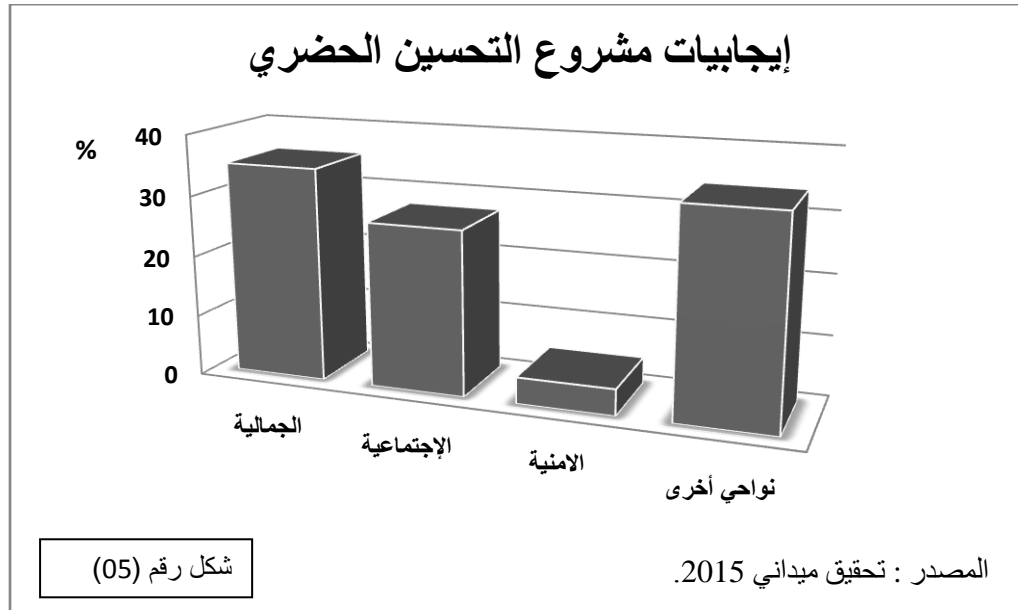
## II. تقييم مشروع التحسين الحضري في لتحصيل عين الباي 01

### الشرط الثاني و 69 شاليه :

#### 1 -إيجابيات مشروع التحسين الحضري:

لقد كان التحسين الحضري لتحصيل عين الباي 01 الشرط الثاني و 69 شاليه إيجابيات كثيرة نذكرها في النقاط التالية:

- لقد غطى مشروع التحسين الحضري مجال الدراسة بنسبة كبيرة.
  - إنشاء سلالم المشاة وممرات الراجلين.
  - إعادة ترميم البالوعات القديمة وإنشاء أخرى جديدة.
  - إصلاح أعمدة الإنارة العمومية وزيادة بعض الأعمدة الكهربائية.
  - تهيئة مواقف السيارات والطرق.
  - تحسين المنظر الجمالي والحضري لمنطقة الدراسة.
- من خلال الدراسة الميدانية والاستمارة الموزعة على السكان استنتجنا أن مشروع التحسين الحضري في لتحصيل عين الباي 01 الشرط الثاني و 69 شاليه ساهم في تحسين عناصر إطار الحياة من عدة نواحي كما هو موضح في الشكل التالي :



## 2 - سلبيات مشروع التحسين الحضري:

- عدم إشراك السكان في عملية التحسين.
- أغلبية التدخلات لمشروع التحسين ركزت على التدخل على الطرق والأرصفة ومواقف السيارات فقط.
- عدم التطرق بعناية لمساحات لعب الأطفال.
- نقص المشاريع الخاصة بالترفيه والترفيه.
- عدم وجود مشاريع اهتمت بالمساحات الخضراء.
- إهمال الجانب المبني خاصة لتخصيص عين الباي 01 الشطر الثاني وعدم التطرق إليه كليا.

## III. المشاكل التي مازالت تعاني منها منطقة الدراسة بعد عملية تطبيق

### المشروع :

بعد الدراسة التحليلية لمشروع التحسين الحضري لتخصيص عين الباي 01 الشطر الثاني و 69 شاليه، التي تبنته مديرية البناء والتعمير لولاية قسنطينة تبين أنه لم يتم استشارة و مشاركة السكان عند إعداد المشروع كما أن مجال الدراسة يعاني من نقائص ومشاكل ، هذه المشاكل ممثلة في :

### 1 - الجانب القانوني والتنظيمي:

رغم وجود مجموعة من القوانين المنظمة لعملية الإنتاج العمراني في التخصيصات السكنية ولما تزرخ به من معايير ومقاييس تنظم عملية التعمير و البناء فيها. إلا أنها لم تتمكن من فرض ذلك على أرض الواقع حيث تمكنا من تسجيل النقائص التالية في التخصيص المدروس :

- التحصيل غير مدمج ضمن مخطط شغل الأرض.
- قيام المستفيد بمختلف التجاوزات على الشروط المحددة في قوانين التعمير و دفتر الشروط في ظل غياب الرقابة الميدانية من قبل الهيئات المعنية كشرطة العمران.
- إدراج بعض النشاطات المزعة كالنجارة و الحدادة غير المسموح بهما في دفتر الشروط
- غياب شهادة المطابقة من واقع التحصيل المدروس، والتي تعتبر من طرف المشرع أنها تقوم مقام رخصة السكن، حيث سجلنا أن جل المباني المشغولة لم تتحصل عليها، خاصة أمام عدم إستخدامها في معاملات البيع و الإيجار.

## 2 -المجال المبني:

- جود تشققات في الجدران ومشكل القطرة والندى بالنسبة للسكن الجاهز (69 شاليه) .
- عدم تجانس المظهر العمراني خاصة مع عدم إكتمال المباني مع وجود قطع أرضية لاتزال شاغرة و عدم تناسق ألوان واجهات المباني.
- تجاوز عدد الطوابق المحددة في دفتر الشروط و هذا ماخلق إشكالات عديدة كالتهووية الشمس و الرطوبة

## 3 -المجال الغير المبني:

### أ - المساحات الخضراء:

- وجود مساحات خضراء غير مهيئة في الحي.
- عدم اهتمام السكان والبلدية بالمساحات الخضراء والجانب البيئي للحي.

### ب -الأثاث الحضري:

- يعاني مجال الدراسة من غياب الأثاث الحضري خاصة على مستوى:
- غياب أثاث الراحة.
- وجود بعض أعمدة الإنارة المعطلة في بعض محاور الحي وأغلبيتها في حالة متوسطة وقديمة.
- غياب الصيانة في بعض المناطق.
- غياب أثاث لعب الأطفال.
- غياب اللوحات الإشهارية و أثاث النظافة.
- وجود أعمدة إنارة قديمة وأيضا بعضها تعاني من تعطل في المصابيح .

### ت -النظافة:

- انتشار النفايات و نقص حاويات القمامة في الحي.
- انتشار الأماكن العشوائية لرمي القمامة.



- نقص الأماكن المخصصة لرمي النفايات المنزلية.
- عدم احترام السكان مواقيت رمي القمامة ونقص الوعي لديهم بأهمية البعد البيئي في حياتهم.

#### 4 دور لجنة الحي:

رغم وجود لجنة الحي في مجال الدراسة إلا أنها لا تؤدي وظيفتها الموكلة إليها من طرف السكان وهذا راجع لجهل أغلبية السكان لوجود لجنة الحي بسبب غياب الحملات التحسيسية لتوعية السكان ومشاركتهم في المشاكل والنقائص التي تخص الحي.

#### 5 طلبات السكان:

من خلال نتائج الاستمارة التي وزعناها على السكان ومحاورتهم وجدنا أنهم يرغبون في ما يلي:

- تهيئة المساحات الخضراء.
- توفير الأثاث الحضري بالحي..
- توفير أماكن لرمي النفايات.
- صيانة أعمدة الإنارة العمومية.

### ثانيا- مشروع إعادة الهيكلة لتخصيص السكن الفردي الجاهز

#### (الملاحظات):

من خلال هذا العنصر سنستعرض عملية إعادة الهيكلة المقترحة من طرف الدولة و ذلك بالتعريف بالأسس التي يقوم عليها المشروع، القوانين و الضوابط ، الفاعلون و طريقة التنفيذ.

#### ❖ إعادة الهيكلة:

وهي من العمليات العمرانية التي تمس الأحياء و القطاعات الحضرية و حتى المدينة ككل بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني ، و إعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه و تتضمن العملية ما يلي:

- إعادة تأهيل الإطار المبنى.
- إعادة توزيع الكثافات السكنية و التنقل و الخدمات بشكل يسمح لها بالفعالية الدائمة و التوازن التام.
- إقامة تجهيزات مهيكلة و إضافة الخدمات لتفعيل الحي .

تحسين شبكة المواصلات للربط الجيد بين مختلف أجزاء المدينة .

## I. قرار تسوية وضعية السكن الجاهز:

لقد جاء قرار تسوية وضعية السكن الجاهز بمدينة قسنطينة عن طريق تعليمية وزارية مشتركة رقم 03 مؤرخة في 26 جانفي 2012 المتعلقة بمنح إعانة الدولة لاستبدال المساكن الجاهزة بقسنطينة و تيبازة، و هو قرار مشترك بين ثلاث وزارات مكلفة و هي وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة السكن و العمران و وزارة المالية، و ذلك بعد إدلاء السيد الوزير الأول بموافقة بتاريخ 12 ماي 2011 بسبب الحالة المتدهورة للسكن الجاهز وكذا قدمها.

وتهدف هذه التعليمية إلى تحديد شروط و كفاءات منح إعانات مالية لإنجاز مساكن عوض المساكن الجاهزة المنجزة خلال الفترة ما بين 1980 – 1990، في إطار عمليات إعادة الإسكان المستعجلة في ولايتي قسنطينة و تيبازة.

### 1 محتوى التعليمية ما يلي:

- ✓ استبدال السكن الجاهز في نفس الموقع بمساكن جديدة تدعمها الدولة بإعانة مالية قدرها 700.000 دج وقرض بنكي ذو نسبة فائدة مخفضة من هيئة مالية إذا اقتضى الأمر.
- ✓ التنازل بصفة استثنائية عن المساكن الجاهزة التي لا تزال تابعة لأمالك الدولة لمستغليها طبقاً لأحكام القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المعدل والمتمم المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية.
- ✓ يتم منح الإعانة المباشرة السالفة الذكر إلى العائلات المقيمة فعليا في المساكن الجاهزة لانجاز مسكن جديد أو إنهاء مسكن شرعت فيه الأشغال .
- تخص هذه الإعانة على حدّ سواء، الشاغلين الذين اقتنوا مساكنهم الجاهزة وكذا المعنيين بالحصول على الملكية قصد إعادة بناء مسكن على نفس الموقع، بغض النظر عن مداخلهم .
- ✓ تحدد مساهمة الدولة المالية المباشرة بـ 700.000 دج في حالة بناء مسكن جديد أو أقصى حد 700.000 دج في حالة إنهاء أشغال مسكن شرعت فيه الأشغال .

### 2 لجنة ولائية مختصة ، قصد دراسة ومصادقة طلبات منح الإعانة.

تتشكل اللجنة التي يرأسها الأمين العام للولاية من مديريين ولائيين لأمالك الدولة، و السكن والتجهيزات العمومية ( DLEP )، التعمير والبناء ( DUC )، الصندوق الوطني للسكن ( CNL )

والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني ( OPGI )، حيث يتكفل بها المدير الولائي المكلف بالسكن .

• في إطار أشغالها ينبغي على اللجنة المختصة :

- البث في طلبات الإعانة في أجل أقصاه 30 يوما.
- تبليغ قرارها للمعني بإمضاء من الوالي بالتوضيح في حالة الموافقة ، توجه الإعانة الممنوحة إما لبناء مسكن جديد أو إنهاء مسكن موجود مع تحديد قيمة الإعانة .

• يتعين على طالبي الإعانة السالفة الذكر إدراج طلباتهم لدى اللجنة المختصة

الولائية مرفقة بملف يتضمن ما يلي :

- نسخة من شهادة الميلاد.
- تبرير ملكية المسكن المستغل وكذا رخصة البناء.
- تعهد من طرف طالب الإعانة بالشروع في تهديم مسكنه الجاهز تحت رقابة الإدارة نظرا لوجود مادة الأمنيات.
- بالإضافة إلى هذه الوثائق ينبغي على طالب الإعانة لإنهاء مسكن شرعت فيه الأشغال تبرير مبلغ الإعانة الملتزمة من خلال كشف كمي وتقديرى للأشغال الضرورية لإنهاء مسكنه ممضى من طرف المدير المحلي المكلف بالسكن.
- يتم إتمام هذا الملف بشهادة من المصالح الولائية المختصة المعدة على أساس تحقيق إداري يثبت الاستغلال الفعلي للعقار المعني من طرف طالب إعانة الدولة المالية .

أثر إمضاء مقرر المنح من طرف الوالي وتبليغه للمعني، يتم إمضاء دفتر الشروط المحدد لكيفيات دفع مساهمة الدولة المالية بين الصندوق الوطني للسكن والمستفيد من الإعانة.

✓ في جميع الأحوال تسهر مصالح مديرية السكن والتجهيزات العمومية وكذا مصالح الصندوق الوطني للسكن على تحرير :

- القسط الأول بعد التأكد من أن المستفيد قد أوضح نيته في انجاز مسكنه بتنفيذ الأشغال الأولى على حساب إمكانياته المالية الخاصة .

- القسط الثاني والقسط الأخير بعد الانتهاء التام لأشغال البناء بصفة خاصة المظهر الخارجي للبناية وكذا تهديم المسكن الجاهز وتنظيف الموقع .

يتم تحرير الإعانة المالية سواء تعلق الأمر ببناية جديدة أو إنهاء أشغال مسكن كما يلي:

✓ بالنسبة لبناية جديدة:

-القسط الأول: 50 % من الإعانة أي 350.000 د ج يتم دفعها عند إنهاء أشغال الأساس.

-القسط الثاني: 25 % من الإعانة أي 175.000 د ج يتم دفعها عند إنهاء الأشغال الكبرى.

-القسط الثالث: 25 % من الإعانة أي 175.000 د ج يتم دفعها عند الانتهاء التام من البناء و كذا تهديم المسكن الجاهز.

✓ بالنسبة لإنهاء مسكن شرعت فيه الأشغال:

- القسط الأول : 50 % من الإعانة عندما تبلغ الأشغال موضع الكشف المصادق عليه من طرف

مدير السكن و التجهيزات العمومية نسبة تقدم 50 %

- القسط الثاني 50 % من الإعانة عند الانتهاء التام من أشغال البناء و إذا اقتضى الأمر تهديم

المسكن الجاهز

**بما أن الأمر يتعلق بإجراء استثنائي يجب أن تختتم عمليات منح الإعانة قبل نهاية سنة 2016.**

ينبغي إيلاء أهمية للسير الحسن لهذه العملية التي سيتم بشأنها إرسال حصيلة كل ثلاثة أشهر إلى مصالح وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة المالية ووزارة السكن و العمران، و الإبلاغ عن كل الصعوبات التي يمكن مواجهاتها خلال التنفيذ.

وبعد صدور هذه التعليمات تم تكليف السيد والي ولاية قسنطينة رسميا بالسهر على تنفيذها كونه المسؤول الأول في الولاية.

وأما الانطلاقة الفعلية للمشروع كان بتكليف مكتب الدراسات شركة الهندسة المعمارية و التعمير (SAU) بعملية الإحصاء و التهيئة العمرانية.

## II. مراحل عملية إعادة الهيكلة :

تمر عملية إعادة الهيكلة بعدة مراحل ابتداء باتخاذ القرار على مستوى الوزارة المعنية حتى عملية التنفيذ الفعلي للمشروع، و بالتالي فمعرفة مراحل العملية بالتفصيل يعتبر أساس هذه الدراسة و بالرغم من عدم التعاون المتفاوت الذي قابلناه تمكنا من تحديد المنهجية المتبعة في إعداد المشروع.

### 1 - الدراسة الميدانية :

تم اعتماد مكتب الدراسات الهندسة المعمارية و التعمير ( SAU ) من طرف السيد الوالي في مطلع سنة 2011 و ذلك قبل صدور التعليم الوزاري المشتركة قصد التعجيل في عملية الدراسة، و قد كلف المكتب للقيام بعمليتين هما:

#### أ - الإحصاء:

انطلقت عملية الإحصاء في شهر مارس 2011 و انتهت في شهر مارس 2012 ، حيث قام المكتب بإحصاء كل من:

#### ✓ إحصاء عدد المساكن الجاهزة:

حيث قام مكتب الدراسات بإحصاء عدد المساكن الجاهزة و مواقعها عبر تراب الولاية ككل و ذلك لمعرفة العدد الحقيقي لهذه السكنات ،أنواعها، مساحتها و حالتها، وتوصل المكتب إلى إحصاء 32 موقع عبر الولاية منها 11 ببلدية قسنطينة<sup>(1)</sup> موزعة على 05 قطاعات حضرية.

**حيث يلعب إحصاء عدد المساكن دورا مهما خاصة في تقييم الوضع الحالي، عملية بناء المساكن الجديدة و في عملية التهيئة العمرانية.**

#### ✓ إحصاء عدد العائلات و السكان:

إذ تم إحصاء عدد العائلات القاطنة في المساكن و عدد السكان بغرض وضع قائمة بأسماء العائلات القاطنة في كل مسكن على حدة و إنشاء قائمة المرشحين للاستفادة من عملية تسوية الوضعية ، كذلك التوصل للعدد الحقيقي للعائلات و السكان و الفئات العمرية لضبط احتياجات التهيئة الشاملة للأحياء. حيث تم إحصاء 163 مسكن جاهز بمنطقة الدراسة و بلغ عدد العائلات 231 عائلة<sup>(1)</sup>.

(1): شركة الهندسة المعمارية و التعمير SAU.

و من ثم رفع قائمة بالإحصاء إلى رئيس الدائرة ثم إلى الخلية المكلفة بتسوية وضعية السكن الجاهز على مستوى الدائرة للدراسة و المصادقة.

## 2 - إنجاز دراسة للتهيئة العمرانية(2):

حيث كلف نفس المكتب بإنجاز دراسة معمقة لعملية التهيئة العمرانية ، و من خلال تصريح المسؤول عن الدراسة تمكنا من تحديد العملية التي تتمثل في:

- ✓ تحديد مواقع المساكن و المساحة التي تشغلها و ذلك لضبط مخطط المواقع لكل مسكن و تحديد مساحته، وذلك لكون مساحة المسكن الجاهز الحالي هي نفسها مساحة المسكن الجديد الذي سيقام فوقه.
- ✓ تحديد شكل الجزيرات (Ilots) الجديد ووضع مخطط التقسيم الجديد و ذلك عن طريق:
- وضع مخطط إعادة هيكلة الطرق و الأرصفة و الممرات.
- مخططات شق الطرق الجديدة.
- ✓ وضع دراسة لمد مختلف القنوات التقنية.
- ✓ وضع المخططات الهندسية للمساكن الجديدة التي ستنجز مكان المسكن الجاهز، فقد قام مكتب الدراسات بوضع ثلاث مقترحات وهي:
- المقترح الأول: إنجاز طابق أرضي فقط، وقد تم رفضه من طرف السيد الوالي لعدم كفاءة المقترح.
- المقترح الثاني: إنجاز طابق أرضي + طابق أول، وقد تم رفضه من السيد الوالي لعدم كفاءة المقترح.
- المقترح الثالث: إنجاز طابق أرضي + طابقين، و هو المقترح الذي تم قبوله كونه الأكثر مراعاة لعدد العائلات المتواجدة بالمسكن الواحد.

**و قد تم الانتهاء من وضع مخططات التهيئة في شهر أفريل 2012، وتم إرسالها إلى مديرية البناء والتعمير (DUC) للدراسة و المصادقة عليها.**

حيث تمت المصادقة على ملف التهيئة الخاص **بـ 17 مسكن** حيث لم نتمكن من الإطلاع على مخططات التهيئة، أما فيما يخص مخططات التهيئة الخاصة **بـ 52 مسكن** فهي في طور الدراسة من

( 1 ) : شركة الهندسة المعمارية و التعمير SAU.

( 2 ) : مريم بن فوغال و زميلها، مصدر سابق ص 124.

قبل مديرية البناء و التعمير ليتم بعدها إرسال مخططات التهيئة إلى الدائرة التي ترسل المخططات بدورها إلى البلدية.

### 3 -التنازل عن أملاك الدولة ذات الطابع السكني ( السكن الجاهز):

بعد الدراسة الميدانية و وضع مخططات التهيئة و البناء التي قام بها مكتب الدراسات، تم الأمر بتشكيل اللجان على مستوى الدوائر بأمر من السيد الوالي و ذلك بتنفيذ قرار رئيس الحكومة رقم 288 المؤرخ في 12-08-2011 المتضمنة استبدال و إزالة السكنات الجاهزة المتواجدة عبر إقليم الولاية، لتمكين شاغليها من اكتسابها بصفة استثنائية في إطار قانون 01/81 .

و ذلك من خلال القرار رقم 012 / 354 المتضمن إنشاء بصفة استثنائية لجان مكلفة بدراسة طلبات التنازل عن المساكن الجاهزة ( الشاليهات ) على مستوى دوائر ولاية قسنطينة . و قد نشأت هذه اللجان بصفة استثنائية مهمتها فتح سجل يخص لاستقبال ملفات اكتساب السكن الجاهز.

الهدف من عملية التنازل عن أملاك الدولة هو تمكين المستأجر من امتلاك عقد ملكية المسكن الذي من خلاله سيتمكن من الحصول على المساعدة المالية المقدمة من طرف الدولة و الاستفادة من قرض بنكي لبناء مسكن جديد أو إتمام المسكن القائم إن تطلب الأمر.

تمس عملية التنازل الاستثنائية للأملاك العقارية ذات الطابع السكني كل مستأجر لمسكن جاهز يملك عقد الكراء من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري.

### 4. الإعانة المالية المقدمة من طرف الدولة :

و حسب ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة، سيتم منح المستفيدين في إطار عملية تسوية وضعية السكنات الجاهزة إعانة مالية حددت بمبلغ 700.000 دج و إمكانية منح قرض بنكي قيمته 2.000.000 دج ذو نسبة مخفضة من هيئة مالية إذ أقتضى الأمر.

وسيتم منح المساعدة لبناء مسكن جديد أو استكمال بناء مسكن قائم على مراحل حسب تقدم أشغال البناء، و تلتزم مديرية السكن و التجهيزات العمومية و كذا الصندوق الوطني للسكن بعملية منح الإعانة. بعد أن أصبح المستفيد يمتلك عقد الملكية، ينتقل إلى مرحلة طلب دعم الدولة حيث تتكفل المصالح الإدارية المعنية بعملية منح الدعم.

بعد منح قرار الاستفادة من الإعانة للمستفيد، يتقدم إلى مكتب الصندوق الوطني للسكن بطلب الدعم المالي و تتم عملية منح الدعم كما يلي:

**\* في حالة بناء سكن جديد:**

القسط	النسبة %	قيمة الدعم	تقدم الأشغال
الأول	50	350.000 دج	إنهاء أشغال الأساسات.
الثاني	25	175.000 دج	إنهاء الأشغال الكبرى.
الثالث	25	175.000 دج	إنهاء أشغال البناء.

المصدر: مذكرة تخرج مريم بن فوغال مصدر سابق.

**\* في حالة استكمال بناء سكن قائم:**

القسط	النسبة %	قيمة الدعم	تقدم الأشغال
الأول	50	350.000 دج	إنهاء 50% من الأشغال.
الثاني	50	350.000 دج	إنهاء أشغال البناء.

المصدر: مذكرة تخرج مريم بن فوغال مصدر سابق.

يتم هدم المسكن الجاهز في الحالتين في بداية عملية البناء الجديدة أو استكمال البناء، وذلك بعدما تقوم مديرية البيئة بعملية نزع مادة لاميونت من المساكن.

يتوجب إغلاق و منح الإعانة المقدمة من طرف الدولة قبل سنة 2016 حسب تعليمة الصندوق الوطني للسكن.

#### 4 جمعيات الأحياء و إعادة الهيكلة<sup>(1)</sup>:

تعتبر جمعيات الأحياء المنسق بين السلطات العمومية و المواطنين المعنيين، حيث تم بمقر ولاية قسنطينة و بحضور رؤساء الجمعيات مع رؤساء الدوائر و البلديات عقد برامج في إطار التسوية وإعادة الإسكان.

على الجمعيات القيام بالدور الموكل لها دون تقصير كونها الوسيط بين السكان والجهات المعنية عن المشروع.

فمن التحقيق الميداني و كذلك من خلال الحديث مع السكان، تبين أن هناك غياب تام لنشاط الجمعيات في منطقة الدراسة.

(1) : مريم بن فوغال و زميلها مصدر سابق.



### III. تقييم مشروع إعادة الهيكلة :

إن تسوية وضعية المساكن الجاهزة عملية معقدة و تسيير ببطء، إذ تعرف عدة مشاكل و عراقيل و ذلك لغياب دراسة جادة و معمقة لوضعية هذه المساكن خاصة بعد مرور سنوات طويلة عليها. و مما زاد المشكل تعقيدا هو قيام السكان بهدم المساكن أو البناء في المساحة الشاغرة كذلك قيام الدولة ببيع المساكن في سنة 1981، 1986 و سنة 2003 و أبرز هذه المشاكل هي :

- لا يوجد إطار قانوني لتنازل الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري عن الإيجار .
- في حالة وفاة رب الأسرة أي الشخص الذي مسجلة باسمه شهادة حيازة المسكن لا يتم قبول الملف إلا بعد تغيير هذه الشهادة و تسجيلها باسم أحد الأبناء وهنا يطرح مشكل الورثة.
- بالنسبة لمن قام بشراء الشاليه من مالكة الأصلي يترتب عليه أيضا تغيير شهادة الحيازة الأصلية و تسجيلها باسمه و هنا يقوم الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري بمطالبته بتسديد الإيجار للسنوات الفائتة ، بالرغم من أنه تقرر التنازل عن الإيجار المستحق .
- تسوية الوضعية تشمل ثلاث أسر كحد أقصى في المسكن الواحد مما يقصي بعض الأسر داخل المسكن من الاستفادة من عملية التسوية.
- عزوف السكان عن تقديم ملفات طلب شراء المسكن بسبب عدم فهم بند في طلب شراء المسكن المتعلق بمبلغ الشراء الذي لا يزال مبهم للمرشحين للاستفادة.
- عدم استكمال مكتب الدراسات (SAU) إنجاز الدراسة الموكلة إليه و خاصة مخطط توزيع المساكن الجاهزة، مما تسبب في تأخير عملية التسوية.
- عدم تمكن الأطراف المعنية من إيجاد حل متكامل لمشكل إيواء العائلات أثناء عملية هدم السكن الجاهز و بناء المسكن الجديد.
- عدم مراعاة الحالة المادية للسكان الذين لا يستطيعون البدء بأشغال البناء من موادهم الخاصة ،أو تحمل نفقات القرض البنكي.
- صعوبة التدخل الميداني لهدم المسكن الجاهز بسبب المخالفات العمرانية التي ستكون عائق كبير أمام هذه العملية.

- إن البناء على نفس مساحة المسكن الجاهز تعتبر غير كافية كون العملية ستعرف هدم و بناء مساكن جديدة و عملية إعادة تهيئة ،
- إن إسناد عملية هدم المسكن الجاهز للسكان و عدم مراقبتها سيجعله يقوم بالتخلص من بقايا المسكن في أماكن عشوائية مما يطرح مشكل تراكم بقايا البناءات الصلبة.

### ثالثا- مختلف عمليات التدخل و الإقتراحات الملائمة

بعد الإطلاع على المشروعين في منطقتي الدراسة ، إرتأينا إقتراح بعض التدخلات المتمثلة فيما يلي:

#### I. الإقتراحات الملائمة في تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني:

##### 1 - مشاوررة السكان:

قبل البدء في أشغال التحسين الحضري يجب أن يكون السكان مطلعون على مضمون المشروع خطوة بخطوة هذا من خلال الاتصال المباشر بالسكان و الحوار معهم وهذا بهدف إعطاء فرصة لتقديم أرائهم و انشغالاتهم حول المشروع والأخذ بعين الاعتبار لاحتياجاتهم وينبغي أن تستمر الاتصالات مع السكان بعد التحسينات بهدف استطلاع الآراء لتقييم مدى نجاح أو فشل المشروع.

##### 2 - التدخل على الإطار المبني:

##### • على مستوى المباني:

- مطابقة المباني المتجاوزة في عدد الطوابق وذلك بالهدم الجزئي للطابق الزائد.
- إلزامية إتمام أشغال إنجاز المباني و إتمام إنجازها حسب المادة 07 من قانون 08-15 المتعلق مطابقة المباني و إتمام إنجازها.
- بناء الحصص الشاغرة وذلك بتقديم مساعدة مالية على شكل قروض بنكية.
- فرض شكل معماري للواجهات مع التناسق في الألوان، لأعطاء منظر عمراني متجانس .
- السهر على تطبيق القوانين و ماجاء في دفتر الشروط، من خلال المراقبة الدائمة للمجال الحضري و تأسيس تدابير ردية في ميدان عدم إحترام آجال البناء و قواعد التعمير.

- دراسة إمكانية تحويل النشاطات التجارية المزججة خارج التخصيص.

### 3- التدخل على الإطار الغير مبني:

#### أ - شبكة الصرف الصحي:

- تطهير و تنظيف البالوعات المسدودة و الحرص على التنظيف الدوري لها، كذلك توفير غطاء البالوعات.

- احترام المقاييس الصحية و التقنية لشبكة الصرف الصحي.

- السهر على حسن تسيير شبكات الصرف لتفادي تدهورها من جديد.

#### ب شبكة المياه الصالحة للشرب:

- الحرص على تنظيف دوري لخزانات المياه.

#### ت شبكة الإنارة العمومية:

- الصيانة الدائمة للأعمدة الكهربائية و إصلاح المصابيح المعطلة.

#### ث -المساحات الخضراء:

يعاني التخصيصين من نقص في المساحات الخضراء و لذلك اقترحنا ما يلي:

- غرس الأشجار والإزهار على مستوى الحي.
- غرس الأشجار الخطية على مستوى كل المحاور والطرق داخل الحي مع مراعاة في ذلك الجوانب التالية:

- اختيار صنف الأشجار الدائمة الخضرة والتي تتلائم مع المناخ السائد في الحي.
- احترام المسافة الفاصلة بين الأشجار و المسافة المخصصة للمشاة على الأرصفة أثناء عملية الغرس.

#### ج -الأثاث الحضري:

التأثير الحضري له دور مهم في تحسين الإطار الحضري و الصورة الجمالية للحي، يخلو من التأثير الحضري، لذا اقترحنا تزويده بمختلف التأثير تتميز بالديمومة والجمال الذي يساهم في خلق محيط جيد في الفضاءات الجماعية و نذكر منها:

- توزيع سلال المهملات عبر الحي و اختيار أماكنها بعناية.
- توفير حاويات القمامة.
- وضع كراسي عمومية داخل الحي.
- وضع لوحات توجيهية في مفترقات الطرق و مداخل الطرق الثالثة.

- وضع حجرات الهاتف داخل الحي.

## II. اقتراحات التسوية بالنسبة لتحصيص السكن الفردي الجاهز (الشاليهات) :

من خلال الدراسة التي قمنا بها و المشاكل التي صادفت العملية و كذلك الأخذ بعين الاعتبار انشغالات السكان، أمكننا الخروج بجملة من الاقتراحات التي من شأنها تسهيل عملية إعادة الهيكلة للسكن الجاهز و المتمثلة في :

### 1 مرحلة التنازل عن أملاك الدولة :

- تحديد الأطر القانونية في كل خطوة من خطوات عملية التسوية وخاصة عملية التنازل عن مستحقات الكراء ووضعية السكان الذين لا يمتلكون وثائق تثبت ملكية المسكن.
- حل مشكل الملفات العالقة بسبب المخالفات العمرانية على مستوى اللجنة المكلفة بالدائرة، و ذلك بتسليم كل مخالف شهادة مطابقة من طرف الجهات المعنية ليتم قبول ملفه في لجنة الدائرة.

### 2 مرحلة تقديم الإعانات :

- رفع قيمة المنحة المقدمة من طرف الدولة من مبلغ 700.000 دج لكون مبلغ الإعانة غير كافي لإنجاز مسكن لائق.
- تخصيص مبلغ مالي للقيام بدراسة جيوتقنية دقيقة من طرف خبراء مختصين و ذلك لتفادي أي مشاكل مستقبلية قد تتعرض لها البنايات الجديدة .
- دفع إعانة الدولة كاملة و دفعة واحدة دون تقسيط.

### 3 مرحلة الانجاز و التطبيق :

- تحويل عملية بناء المسكن الجديد من طرف المالك نفسه إلى مقاولين ذوي خبرة و كفاءة، وذلك في أجل لا تتعدى السنة و النصف من أجل:
- البناء في الأجل المحددة.
- تفادي عمليات التأخر أو عدم البناء من طرف المالك.

- تفادي البناء بأنماط و أشكال معمارية خارج المخطط و بالتالي تشويه المجال العمراني.
- في حال الإبقاء على أمر بناء كل شخص لمسكنه و مبلغ الدعم، تسهيل عملية اقتناء مواد البناء و خصم سعرها إلى النصف خصيصا للمستفيدين من التسوية.
- إيواء العائلات في الغرف الإضافية التي قاموا ببنائها في المساحة الشاغرة حتى الانتهاء من أشغال المسكن الجديد .
- نقل العائلات التي لا تملك بناء في المساحة الشاغرة نحو السكنات الاجتماعية المتواجدة على تراب البلدية أو الولاية لفترة مؤقتة حتى تنتهي الأشغال و لكن بالضوابط التالية:
- إنجاز عقد إيجار مؤقت.
- إمضاء عقد إخلاء في حال انتهاء أشغال المسكن الجديد.
- التعهد بعدم القيام بتغييرات داخلية بالمسكن المؤجر
- تكفل البلدية بعملية هدم و إتلاف المسكن الجاهز.
- إنجاز مخططات للتهيئة العمرانية مع مراعاة المساحات الخضراء، مساحات اللعب، مواقف السيارات، النظافة، الإنارة العمومية.
- غرس الأشجار.
- تهديم كل جزء من بناء يعيق عملية تقدم أشغال البناء و الهدم.
- إدماج الأحياء ضمن مخططات النقل الجماعي و النصف جماعي (سيارات الأجرة).
- تسهيل عملية منح القروض البنكية.
- في حال احتواء مسكن العائلة على أكثر من 03 عائلات، منح سكن اجتماعي لكل عائلة مقصية من العملية.
- توعية السكان و تحسيسهم بأهمية العملية و إعلامهم بكل المستجدات من خلال تجمعات شهرية تناقش فيها العملية مع السكان أو ممثلين عنهم.

### خلاصة الفصل :

نستنتج من خلال كل ماتقدم مايلي :

أن هناك عديد من المشاكل التي يعاني منها التخصيص عين الباي 01 الشطر الثاني بالرغم من عملية التحسين الحضري التي عرفتها المنطقة، بهدف الارتقاء بالحي إلى مصف الأحياء ذات الطابع الجمالي و المعماري قمنا بوضع اقتراحات و حلول التي من شأنها تحسين إطار الحياة وتلبية حاجيات السكان مع مراعاة تطلعاتهم.

أما عملية إعادة الهيكلة جاءت كنتيجة للحالة المتدهورة التي تعرفتها المساكن الجاهزة و محاولة الدولة إيجاد حل جذري و دائم لهذا النمط من السكن، وتمر العملية بمراحل تعتبر أساسية و المتمثلة في :

- الدراسة الأولية التي أنجزت من طرف مكتب الدراسات للهندسة المعمارية و التعمير (SAU).

- التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني.

- منح إعانة الدولة .

و تسهر على سير العملية و تطبيق القوانين و التعليمات ، العديد من الأطراف المعنية و المتمثلة في :  
الدائرة ، مديرية أملاك الدولة ، مديرية السكن و التجهيزات العمومية و الصندوق الوطني للسكن، دون إغفال دور الجمعيات و السكان في العملية.

و كذلك توصلنا لمجموعة من الاقتراحات التي من شأنها أن تساهم في حل المشاكل العالقة و تسهيل عملية إعادة الهيكلة.



## الخلاصة العامة :

التحصيلات السكنية من الوسائل الهامة في تنظيم وهيكلة الأنسجة الحضرية من خلال توفير السكن الفردي للسكان، حيث تعاقبت عليها مجموعة من القوانين العمرانية، التي يجب تطبيقها للحصول على تحصيلات جيدة وتعدد المتدخلين في إنجازها سواء كان عمومي أو خاص.

فمدينة قسنطينة تعد من المدن التي عرفت مختلف أنواع التحصيلات (تحصيلات عمومية، خاصة، تعاونيات عقارية) متوزعة بصورة متباينة عبر مجالها الحضري.

وقد انتشرت التحصيلات على مستوى أطراف المدينة، وكان النصيب الأوفر للجهة الجنوبية أي بالقطاع الحضري زواغي عين الباي.

حيث أن تشخيص الواقع القائم للتحصيل يعتبر من أهم الوسائل لتقييم إطار الحياة الحضرية فيه، حيث وقع إهتمامنا على واقع تحصيل عين الباي 1 (الشرط الثاني) الذي يمتاز بتنظيم عمراني ذو نسيج حضري متكامل مخطط مسبقا من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري والذي عرف عملية التحسين الحضري مما أعطى صورة متناسقة للحى، بالإضافة إلى تشخيص واقع تحصيل السكن الفردي الجاهز (الشاليهات) الذي أقيم بصفة مؤقتة لإيواء السكان ولكن الجهات المسؤولة أهملته و تغاضت عنه و تركته قائما، فأصبح يعاني من مشاكل عديدة سواء على مستوى الشاليه أو المجال الخارجي حيث خلق نسيجا عمرانيا غير متوازنا فقامت مؤخرا الدولة بالتدخل عليه من خلال عملية إعادة الهيكلة قصد تحسين مظهره العمراني و أدائه الوظيفي للمساهمة في تنظيم المجال الحضري للمدينة.

و بالرغم من وجود مجموعة من القوانين التي تنظم عملية التعمير و البناء، إلا أن الواقع القائم يعطي صورة لمجال غير متجانس و إهمال السلطات المحلية لدورها كمراقب لكل مراحل عملية البناء.

لذا قمنا بوضع جملة من الإقتراحات التي تسمح بالحصول على نسيج حضري وظيفي متناسق.

كما نجزم بأن هذه الدراسة تبقى تتطلب معالجة معمقة مستقبلا تشمل بعد مستدام للتحصيلات في إطار إستراتيجية حضرية تهتم بإنتاج بيئة عمرانية و إجتماعية متوازنة.





## شرح للرموز الواردة في المضمون

- **ALGRFU:** Agence **L**ocale de **G**estion et de **R**égulation **F**oncière Urbaine.
- **AADL :** Agence nationale pour l'**A**mélioration et le **D**éveloppement de Logements.
- **OPGI :** Office de **P**romotion et de **G**estion **I**mmobilière.
- **DUC :** Direction d'**U**rbanisme et de **C**onstruction.
- **POS :** Plan d'**O**ccupation du **S**ol.
- **PUD :** Plan d'**U**rbanisme **D**irecteur.
- **EPLF:** Entreprise de **P**romotion du **L**ogement **F**amilial.
- **CES :** Coefficient D'**E**mprise Au **S**ol.
- **COS :** Coefficient D'**O**ccupation Des **S**ol.
- **R+2+T:** Rez-De-Chaussée +**2** étage + **T**errasse.
- **RDC:** Rez-De-Chaussée.
- **TOL:** Taux d'**O**ccupation de **L**ogement.
- **TOP:** Taux d'**O**ccupation par pièce.
- **ONS:** Office National des Statistique.
- **E.T.C.H:** Entreprise des **T**ravaux de **C**onstruction et **H**ydraulique.
- **VRD :** Voire et **R**éseaux **D**ivers.
- **DLEP :** Direction de **L**ogement et **E**quipements **P**ublics.
- **CNL :** La **C**aisse **N**ationale pour le **L**ogement.
- **SAU :** Société d'**A**rchitecteur et d'**U**rbanisme.

الملاحق

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي -  
معهد التسيير و التقنيات الحضرية - تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة

### استمارة بحث ميداني

هدفها البحث العلمي

خاصة بتخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني)

#### - معلومات حول السكن:

- رقم البناية .....  
- المساحة الكلية للقطعة الأرضية ..... م<sup>2</sup>  
- المساحة المبنية .....  
- عدد الطوابق .....  
- عدد الغرف .....  
- تجهيز المسكن : ☐ ماء ☐ كهرباء ☐ غاز ☐ قنوات الصرف الصحي ☐ هاتف ☐

#### - خصائص البناية:

- هل لديكم رخصة بناء: ☐ نعم ☐ لا  
- هل لديكم رخصة مطابقة: ☐ نعم ☐ لا  
- نوع السقف المستعمل في المبنى: ☐ سطح (dalle) ☐ قرميد

#### - خاصة بالسكان:

- عدد الأفراد في المسكن .....

#### - الفئات المهنية الاجتماعية:

إطارات عليا	إطارات وسطى	الأحرار	التجار	العمال

#### - مكان اقتناء الحاجيات:

داخل الحي	الأحياء المجاورة	وسط المدينة	وسيلة التنقل
حاجيات يومية			
حاجيات أسبوعية			
حاجيات المناسبات			

### - المشاكل:

- ☐ ضجيج السيارات ☐ نقص أماكن توقف السيارات ☐ نقص في المساحات الخضراء ☐ نقص في مساحة لعب الأطفال ☐ نقص في الإنارة العمومية ☐ البعد عن أماكن توقف الحافلات ☐ نقص في أماكن رمي القمامة ☐ طرق غير معبدة ☐ مشاكل السرقة ☐ نقص في المياه ☐ الصالحة للشرب ☐ نقص في الكهرباء ☐ نقص في الغاز ☐

- هل توجد مشاكل أخرى؟ أذكرها: .....

- أين تتواجد التجهيزات التالية:

مدرسة ابتدائية	مركز صحي	فرع بلدي	ملعب أطفال	حديقة عمومية	
					الحي
					الأحياء المجاورة
					مركز المدينة

### - اقتراحات السكان:

- أراء السكان حول مشروع التحسين الحضري : .....

- هل أنتم راضون على نوعية سكنكم؟ .....

- ماذا تقترحون لتحسين حييكم في مجال المحيط و المظهر الخارجي؟

.....  
.....  
.....

نشكركم على تعاونكم

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي -  
معهد التسيير و التقنيات الحضرية - تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة

### استمارة بحث ميداني

هدفها البحث العلمي

خاصة بتحصيص السكن الجاهز (الشاليهات)

#### - معلومات حول السكن الجاهز:

- المساحة الكلية للقطعة الأرضية ..... م<sup>2</sup>

- المساحة المبنية .....  
- عدد الغرف .....

- تجهيز المسكن : ماء ☐ كهرباء ☐ غاز ☐ قنوات الصرف الصحي ☐ هاتف ☐

#### - خصائص البناية:

- الملكية العقارية: مالك ☐ مستأجر ☐

- مواد بناء :

✓ السقف: .....

✓ الجدران: .....

✓ الأرضية: .....

- المشاكل التي يعاني منها السكن الجاهز (شاليه)

تشقق الجدران ☐ القطرة ☐ الحرارة ☐ البرودة ☐ الرطوبة ☐ قلة التهوية ☐ تشقق الأرضية ☐

- التحولات المجالية عبر مجال التحصيص :

.....

#### - خاصة بالسكان:

- عدد الأفراد في المسكن .....

#### - الفئات المهنية الاجتماعية:

إطارات عليا	إطارات وسطى	الأحرار	التجار	العمال

**- مكان اقتناء الحاجيات:**

وسيلة التنقل	وسط المدينة	الأحياء المجاورة	داخل الحي	
				حاجيات يومية
				حاجيات أسبوعية
				حاجيات المناسبات

**- المشاكل:**

- ☐ ضجيج السيارات ☐ نقص أماكن توقف السيارات ☐ نقص في المساحات الخضراء ☐ نقص في مساحة لعب الأطفال ☐ نقص في الإنارة العمومية ☐ البعد عن أماكن توقف الحافلات ☐ نقص في أماكن رمي القمامة ☐ طرق غير معبدة ☐ مشاكل السرقة ☐ نقص في المياه ☐ الصالحة للشرب ☐ نقص في الكهرباء ☐ نقص في الغاز ☐

- هل توجد مشاكل أخرى؟ أذكرها: .....

- أين تتواجد التجهيزات التالية:

مدرسة ابتدائية	مركز صحي	فرع بلدي	ملعب أطفال	حديقة عمومية	
					الحي
					الأحياء المجاورة
					مركز المدينة

**- اقتراحات السكان:**

- آراء السكان حول مشروع إعادة الهيكلة: .....

- هل أنتم راضون على نوعية سكنكم؟ .....

- ماذا تقترحون لتحسين حييكم في مجال المحيط و المظهر الخارجي؟

.....  
.....  
.....

نشكركم على تعاونكم

## المصادر والمراجع



## أولاً- المصادر و المراجع باللغة العربية:

### I. مذكرات الماجستير:

1. بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوة، ميله والقرارم الإطار القانوني- كلفة التعمير و الإنعكاسات المجالية الإجتماعية. رسالة ماجستير، مكتبة كلية علوم الأرض، 2008-2009 .
2. ثابت أحمد أمين، ، التخصيصات السكنية في مدينة الخروب السياسيات، الممارسات وكلفة التعمير رسالة ماجستير ( منشورة )، مكتبة كلية علوم الأرض، ديسمبر 2005.
3. بوقبس نذيرة، التخصيصات السكنية في الجزائر معالجة الواقع و رؤية للمستقبل دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير
- ( غير منشورة )، مكتبة كلية علوم الأرض جوان 2003.
4. لطفي قبائلي، التوسعات الحضرية الجديدة في مدينة قسنطينة حالة المنطقة الحضرية عين الباي، مكتبة علوم الأرض 2001.
5. زينب قماس، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة — واقعها و متطلبات تخطيطها، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، جامعة قسنطينة (01).
6. نفايدة نور الهدى و اخرون، تسيير المساحات الخضراء في مدينة قسنطينة — حالة المنطقة الحضرية بعين الباي- مذكرة تخرج 2013 جامعة قسنطينة 03، ص 51.
7. مريم بن فوغال و زميلها، السكن الجاهز بمدينة قسنطينة —تسوية الوضعية- مكتبة جامعة قسنطينة (03)، مذكرة تخرج 2012 ص06.
8. يخلف دنيازاد — بوعفينة فتيحة، دراسة العلاقة الوظيفية بين هضبة عين الباي ومركز المدينة-حالة مدينة قسنطينة- مذكرة تخرج ، معهد تسيير و تقنيات حضرية ، جامعة قسنطينة (03)، 2007 . ص23.

### II. الكتب :

01. نايف محمود عتريسي، قواعد تخطيط المدن، دار الراتب الجامعية، ص 54.

### III. النصوص القانونية:

1. قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ، و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.
4. مدونة التهيئة و التعمير، قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها. دار بلقيس للنشر، حسب آخر التعديلات.
5. الجريدة الرسمية رقم 26/74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحنياطات عقارية لصالح البلديات.
6. الجريدة الرسمية رقم 82/06 مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1412 المتعلقة برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء.
7. الجريدة الرسمية رقم 86/01 المرسوم التشريعي رقم 04/86 مؤرخ في 03-01-1986 متعلق بالوكالة العقارية المحلية.
8. الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، متعلق بالتوجيه العقاري، ص 1560

### ثانيا- المصادر و المراجع باللغة الفرنسية:

#### I. thèses:

1. LAKHEDAR Ammar, extentions périurbaines de constantine diagnostique et évolution cas de la zone zouaghi ai elbey.université constantine, bibliothèque science de la terre 2011.

**II. Revue :** Faire la ville, Institut de gestion des techniques urbaines (GTU) , Université Larbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi , Algérie . N°03 Décembre 2012, ISSN 2253-0223.p 158 -168.

**III. Site d'internet :** 1. wikipedia.org.

# الفهارس

## فهرس المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	شبكة التقطيع لتحصيص عين الباي 01 (الشطر الثاني)	73
02	شبكة الطرق لتحصيص عين الباي 01 (الشطر الثاني)	85
03	منطقة الدراسة المعنية بعملية التحسين الحضري	114

## فهرس الخرائط

الرقم	العنوان	الصفحة
01	موقع هضبة عين الباي	37
02	موقع القطاع الحضري زواغي عين الباي	40
03	الخريطة الطبوغرافية للقطاع الحضري زواغي عين الباي	41
04	توزيع الإنحدارات عبر المجال القطاع الحضري زواغي عين الباي	44
05	التركيب الصخري عبر المجال القطاع الحضري زواغي عين الباي	46
06	توزيع الأراضي الصالحة للبناء عبر المجال القطاع الحضري زواغي عين الباي	48
07	مراحل التطور العمراني للقطاع الحضري زواغي عين الباي	51
08	الطبيعة القانونية للعقار عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي	55
09	توزيع التجهيزات عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي	57
10	توزيع شبكة الطرق عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي	59
11	تخصيصات السكن الفردي الجاهز (الشاليهات) عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي	91
12	شبكة الطرق عبر مجال تخصيص السكن الجاهز ( الشاليهات)	104
13	توزيع التجهيزات عبر مجال تخصيص السكن الجاهز (الشاليهات)	108

## فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مقطع طبوغرافي لمنطقة الدراسة	42
02	أشكال بعض القطع الأرضية في تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني)	74
03	تنظيم المباني عبر مجال التخصيص	77
04	حالة الشاليهات بمنطقة الدراسة	95
05	إيجابيات مشروع التحسين الحضري	118

## فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	التوزيع المجالي للتخصيصات العمومية بمدينة قسنطينة قبل سنة 1986	22
02	التوزيع المجالي للتخصيصات العمومية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1988	24
03	التوزيع المجالي لتخصيصات الترقية العقارية السكنية بمدينة قسنطينة بعد سنة 1986	27
04	تخصيصات الترقية العقارية للأراضي بمدينة قسنطينة بعد سنة 1986	29
05	التوزيع المجالي لتخصيصات التعاونيات العقارية في مدينة قسنطينة بعد سنة 1990	31
06	التوزيع المجالي للتخصيصات غير الشرعية في مدينة قسنطينة بعد سنة 1990	33
07	توزيع الإنحدارات عبر المجال	43
08	تصنيف الأراضي عبر المجال	45
09	أصل الملكية العقارية في المنطقة الحضرية عين الباي	53
10	التطور السكاني للمنطقة الحضرية زواغي بعين الباي 1987- 2008	59
11	تخصيصات ملك للبلدية و تسيير الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقار الحضري	60
12	تخصيصات تابعة للوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقار الحضري ملكا و تسييرا	61

62	تخصيصات الترقية العقارية للأراضي بالقطاع الحضري زواغي عين الباي	13
63	تخصيصات الترقية العقارية للأراضي بالقطاع الحضري زواغي عين الباي	14
63	تخصيصات الترقية العقارية للأراضي بالقطاع الحضري زواغي عين الباي	15
64	النمط الفردي الجاهز بالمنطقة الحضرية زواغي عين الباي	16
74	مساحة القطع الأرضية عبر مجال التخصيص	17
75	حالة القطع الأرضية عبر منطقة الدراسة	18
77	توزيع عدد طوابق المباني عبر منطقة الدراسة	19
78	نوع السقف المستعمل في المباني بمنطقة الدراسة	20
80	توزيع السياج عبر المباني بمنطقة الدراسة	21
81	إشغال المباني عبر منطقة الدراسة	22
81	رخصة البناء و شهادة المطابقة	23
83	توزيع الفئات المهنية الإجتماعية عبر منطقة الدراسة	24
93	مواد بناء السكن الجاهز بالخشب	25
94	مواد بناء السكن الجاهز بالإسمنت.	26
95	المشاكل التي تعاني منها الشاليهات منطقة الدراسة	27
96	الملكية العقارية للسكن الجاهز	28
98	نسبة هدم السكن الجاهز عبر منطقة الدراسة	29
99	نسبة البناء في المساحة الشاغرة عبر مجال التخصيص	30
101	توزيع الفئات المهنية الإجتماعية عبر منطقة الدراسة	31
105	شبكة المياه الصالحة للشرب عبر مجال التخصيص	32
106	شبكة الصرف الصحي عبر مجال التخصيص	33

## فهرس الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
01	حي 42 شاليه	64
02	حي 17 شاليه	64
03	تخصيص حصتين من أجل بناية واحدة.	75
04	مبنى ذو طابق أرضي+طابق	77
05	مبى متجاوز في عدد الطوابق	77
06	مبنى ذو سقف بالقرميد	78
07	مبنى ذو سقف بالبلاطة	78
08	طريقة بناء السياج	80
09	غياب السياج	80
10	نقص في البالوعات قبل عملة التهيئة	87
11	نقص في البالوعات قبل عملة التهيئة	87
12	بالوعة في حالة جيدة بعد عملية التهيئة	87
13	الأعمدة الكهربائية المستعملة في منطقة الدراسة	88
14	الأعمدة الكهربائية المستعملة في منطقة الدراسة	88
15	إهتمام سكان التخصيص بتشجير المساحات الأمامية للمبنى	89
16	إهتمام سكان التخصيص بتشجير المساحات الأمامية للمبنى	89
17	القطرة.	95
18	تشقق الجدران الخارجية.	95
19	مساحة شاغرة مغطاة بالإسمنت.	97
20	تغيير المداخل	97
21	تحويل المرحاض إلى خارج المسكن	97
22	شاليه في حالته الأصلية	97
23	تحويل في السياج الخارجي	98
24	هدم الشاليهات و تعويضه بمباني	99
25	هاتف عمومي على مستوى الشاليه	100
26	محل تجاري و مطاعم	100
27	طريق أولي في حالة جيدة	102
28	طريق ثانوي	102
29	ممر المشات	102
30	طريق ثانوي بحي 58 مسكن	103
31	إنعدام حاويات القمامة	106
32	الإنارة العمومية	106

106	إنعدام الإنارة العمومية بالممرات	33
115	الأرصفة قبل المشروع	34
115	الأرصفة بعد المشروع	35
115	مدرج المشاة قبل المشروع	36
115	مدرج المشاة بعد المشروع	37
116	الطريق قبل التهيئة	38
117	الطريق بعد التهيئة	39

### فهرس الصور الجوية

الرقم	العنوان	الصفحة
01	حدود و أبعاد الموقع	39
02	توزيع التخصيصات السكنية عبر مجال القطاع الحضري زواغي عين الباي	66
03	موقع تخصيص عين الباي 01 (الشطر الثاني)	70
04	مرفولوجية تخصيص عين الباي 01 (الشطر الثاني)	71
05	موقع تخصيص السكن الجاهز (الشاليهات)	92



## فهرس المحتويات

المقدمة العامة.....	01
الفصل الأول : التخصيصات في الجزائر كسياسة سكنية – تشريعات و أهم المتدخلين في إنجازها.....	06
تمهيد:.....	06
أولا- مدخل عام حول المفاهيم:.....	06
I. التخصيص السكني :.....	06
II. التجزئة :.....	06
III. تعريف السكن الجاهز:.....	06
IV. التهيئة الحضرية:.....	07
ثانيا- تطور الإطار التشريعي للتخصيصات السكنية:.....	07
I. الإطار القانوني للتخصيصات الشرعية :.....	07
1. مرحلة ما قبل 1974: مرحلة الركود القانوني:.....	07
2. مرحلة ما بين (1974-1990): منعرج حاسم في تاريخ التخصيصات.....	08
أ. الأمر رقم 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية:.....	08
ب. القانون رقم 82/ 02 المؤرخ في سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء:.....	08
3. مرحلة ما بعد 1990 : تحول جذري لسياسة التعمير في الجزائر.....	08
أ. قانون التوجيه العقاري 90/ 25:.....	08
ب. قانون التهيئة والتعمير 90/ 29:.....	09
ت. المرسوم التشريعي رقم 175/91 :.....	09

09 ..... ث. المرسوم التشريعي رقم 91/176 : .....

09 ..... ✓ شهادة التعمير: .....

10 ..... ✓ رخصة التجزئة (التحصيل) : .....

11 ..... ✓ رخصة البناء : .....

11 ..... ✓ شهادة المطابقة : .....

12 ..... ✓ دفتر الشروط: .....

12 ..... II. الإطار القانوني للتخصيصات غير الشرعية : .....

12 ..... 1. القانون رقم 01-85 المتعلق بتسوية المباني الفوضوية: .....

13 ..... 2. قانون رقم 08-15 : .....

13 ..... ثالثا- أهم المتدخلون في إنجاز التخصيصات السكنية: .....

13 ..... I. المتدخلون العموميون : .....

13 ..... 1. البلدية : .....

13 ..... 2. الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU) : .....

14 ..... 3. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) : .....

15 ..... 4. ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) : .....

15 ..... 5. مديرية التعمير و البناء و السكن (DUC): .....

15 ..... II. المتدخلون الخواص: .....

16 ..... 1. المحصص العقاري ( les lotisseurs privés ) : .....

16 ..... 2. المرقى العقاري ( les promoteurs privés ) : .....

16 ..... 3. التعاونيات العقارية: .....

17 ..... خلاصة الفصل: .....

19.....الفصل الثاني: التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة

19 .....تمهيد :

19.....أولا- أنماط السكن في مدينة قسنطينة :

19.....1. النمط العربي التقليدي :

19.....2. النمط الأوروبي :

19.....3. السكن الجماعي الحديث:

19 .....4. نمط الفردي الجاهز :

19.....5.السكن الفوضوي :

20.....6. نمط الفردي الحديث :

20 .....ثانيا- أصناف التخصيصات السكنية:

20.....1 - التخصيصات العمومية :

20.....2 – التخصيصات الخاصة :

20.....أ. تخصيصات شرعية :

20 .....• تخصيصات الترقية العقارية للأراضي :

20.....• تخصيصات الترقية العقارية السكنية :

21.....• التعاونيات العقارية :

21.....ب. تخصيصات غير شرعية :

21 .....ثالثا- واقع التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة:

21.....I. التخصيصات العمومية :

21.....1 - التخصيصات العمومية قبل سنة 1986 :

21.....أ - المنطقة الشمالية الشرقية :

21.....ب - المنطقة الشمالية الغربية :

21.....ج- المنطقة الجنوبية الغربية:

22.....2 – التخصيصات العمومية بعد سنة 1988 :

22 .....أ- المنطقة الجنوبية :

23	ب - المنطقة الشمالية الشرقية :
23	ج - المنطقة الجنوبية الغربية :
24	II. التخصيصات الخاصة :
25	1 - التخصيصات الخاصة الشرعية :
25	أ - التخصيصات الخاصة الشرعية قبل سنة 1974 :
25	ب - التخصيصات الخاصة الشرعية بعد سنة 1986 :
25	- تخصيصات الترقية العقارية السكنية :
28	- تخصيصات الترقية العقارية للأراضي :
29	- تخصيصات في شكل تعاونيات عقارية :
31	2- التخصيصات الخاصة غير الشرعية :
34	خلاصة الفصل:
35	الفصل الثالث- الخصائص الطبيعية العمرانية السكانية بالمنطقة الحضرية زواغي عين الباي.....
36	تمهيد:
36	أولا : الخصائص الطبيعية للقطاع الحضري زواغي عين الباي.....
36	I. الخصائص الطبيعية :
36	1 -الموقع:
38	2 -حدود مجال الدراسة :
38	3 -أبعاد الموقع :
38	4 -موقع زواغي عين الباي" قبل ترقيته إلى قطاع حضري مستقل":
41	5 -الموضع:
41	أ. الطوبوغرافيا :
43	ب. التضاريس :
43	ت. الانحدارات :
45	6 -الدراسة الجيولوجية و الجيوتقنية:
45	أ. الدراسة الجيولوجية :
47	ب. الدراسة الجيوتقنية:
49	ثانيا :الخصائص العمرانية و السكانية للمنطقة الحضرية زواغي بعين الباي :
49	I. الخصائص العمرانية :

1 - مراحل التطور العمراني للمنطقة الحضرية زواغي عين الباي:	49
◀ مرحلة ما قبل سنة 1973 :	49
◀ المرحلة من (1973- 1986) :	49
◀ المرحلة من (1986- 1988) :	49
◀ مرحلة 1988 :	49
◀ المرحلة من سنة (1989-2008) :	50
◀ مرحلة 2008 وما بعدها :	50
2. المناطق العمرانية بالقطاع الحضري زواغي عين الباي:	52
أ. المنطقة الأولى :	52
ب. - المنطقة الثانية :	52
ت. المنطقة الثالثة :	52
3. الطبيعة القانونية للعقار:	53
4. التجهيزات:	56
أ. التجهيزات التعليمية:	56
ب. التجهيزات الصحية:	56
ت. التجهيزات الدينية:	56
ث. التجهيزات الخدماتية والإدارية:	56
5. شبكة الطرق في القطاع الحضري زواغي عين الباي:	58
أ. الطرق الأولية:	58
ب. الطرق الثانوية:	58
ت. الطرق الثالثة:	58
<b>III. الدراسة السكانية:</b>	60
1 - التطور السكاني:	60
2 - العوامل المتحكم في نمو السكان:	60
أ. العوامل الطبيعية:	60
ب. - العوامل غير الطبيعية:	60
ثالثا- التخصيصات السكنية بالمنطقة الحضرية زواغي عين الباي:	61
I. التخصيصات العمومية :	61

62	II.التحصيلات الخاصة :
62	1- تحصيلات الترقية العقارية للأراضي :
64	2- تحصيلات الترقية العقارية السكنية :
65	3- تحصيلات السكن الفردي الجاهز(شاليه):
67	خلاصة الفصل :
68	الفصل الرابع : تحليل منطقة الدراسة.
69	تمهيد :
69	أولا- الوضع القائم لتحصيل عين الباي 1 (الشرط الثاني).
69	I. تشخيص الوضع القائم لتحصيل
69	1. التعريف بالتحصيل عين الباي 1 ( الشرط الثاني ):
69	2. موقع التحصيل عين الباي 1 ( الشرط الثاني ) :
71	3. مرفولوجية التحصيل عين الباي 1 ( الشرط الثاني ):
72	4. شبكة التقطيع
72	أ. شكل الحصص :
74	ب. مساحة الحصص:
75	5. حالة القطع الأرضية عبر منطقة الدراسة :
76	6. تنظيم المباني عبر مجال التحصيل :
76	أ. علاقة المبنى بالمباني المجاورة :
76	ب. علاقة المبنى بالشوارع .:
77	7. المواصفات الخارجية للمبنى :
77	أ. المساحة المبنية :
77	ب. علو المباني :
78	8. سقف المباني :
79	9. السياج :
80	10. إشغال المباني :
81	11. رخصة البناء و شهادة المطابقة :
81	II. المؤهلات البشرية:
82	1- توزيع الكثافة السكانية:
82	2- مؤشرات درجة التزاحم في التحصيل:

82	أ- معدل إشغال المسكن (TOL) :
82	ب- معدل إشغال الغرفة (TOP):
82	3- التركيب الاقتصادي للسكان :
82	الفئات المهنية الإجتماعية :
83	III. إستخدامات الأرض في تخصيص عين الباي1(الشرط الثاني).
83	1. توزيع الكثافة السكنية في تخصيص عين الباي1 ( الشرط الثاني) :
84	2. الشبكات المكملة للمجال السكني:
84	أ. شبكة الطرق:
84	- طرق أولية:
84	- طرق ثانوية:
84	- طرق ثالثة:
84	- ممرات المشاة:
84	- باحات السيارات :
86	ب. الشبكات التقنية:
86	- شبكة الغاز:
86	- شبكة الكهرباء:
86	- شبكة المياه الصالحة للشرب:
86	- شبكة الصرف الصحي:
87	- شبكة الهاتف:
87	3. الأثاث الحضري:
87	✓ حاويات القمامة
88	✓ الإنارة العمومية
88	✓ مكان توقف الحافلات :
88	4-الإستخدامات المكملة للمجال السكني:
88	أ. المرافق العمومية:
89	ب. النشاطات التجارية:
90	ثانيا- الوضع القائم لتخصيصات السكن الجاهز (الشاليهات)
90	I. تشخيص الوضع القائم للتخصيص :
90	1. التعريف بالتخصيص الشاليهات السكن الفردي الجاهز:
90	2. موقع التخصيص الشاليهات
93	3. المواصفات الخارجية للمسكن الجاهز (الشاليه) :

94	4. حالة المباني:
96	5. الملكية العقارية:
96	6. التحولات المجالية بالسكن الفردي الجاهز:
96	أ. تغيير المداخل:
97	ب. تهيئة المجال الشاغر للسكن:
97	ت. بناء المرحاض خارج المسكن:
97	ث. هدم المسكن الجاهز و تعويضه ببنائة:
99	ج. تحويل في السياج الخارجي:
99	ح. البناء في المساحة الشاغرة:
99	خ. التوسع التجاري المطلق:
100	II. المؤهلات البشرية:
100	1 - توزيع الكثافة السكانية:
100	2 - مؤشرات درجة التزاحم في التخصيص:
100	أ - معدل إشغال المسكن (TOL) :
100	ب - معدل إشغال الغرفة (TOP) :
100	3 - التركيب الاقتصادي للسكان :
101	أ. الفئات المهنية الإجتماعية:
101	III. إستخدامات الأرض في تخصيص السكن الفردي الجاهز (الشاليهات):
101	1. توزيع الكثافة السكنية في تخصيص:
101	2. الشبكات المكملة للمجال السكني:
102	1- شبكة الطرق:
102	أ- طرق أولية:
102	ب- طرق ثانوية:
102	د- ممرات المشاة:
103	هـ- باحات السيارات :
104	2- الشبكات التقنية:



أ- شبكة الغاز:	105
ب- شبكة الكهرباء:	105
ج- شبكة المياه الصالحة للشرب:	105
د- شبكة الصرف الصحي:	105
هـ- شبكة الهاتف:	106
3 - الأثاث الحضري:	106
أ. حاويات القمامة:	106
ب. الإنارة العمومية:	106
ت. مكان توقف الحافلات:	106
5. الاستخدامات المكتملة للمجال السكني:	106
1. المرافق العمومية:	106
أ. التجهيزات التعليمية:	106
ب. التجهيزات الدينية:	107
ت-تجهيزات ادارية:	107
2. النشاطات التجارية:	107
6. نتائج التحولات المجالية في استعمال السكن الفردي الجاهز الاجتماعي:	109
خلاصة الفصل:	110
الفصل الخامس : مشاريع التهيئة التي مست منطقة الدراسة	111
تمهيد:	112
أولاً: برنامج التحسين الحضري في تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني) و 69 شاليه	112
❖ التحسين الحضري (l'amélioration urbaine)	112
❖ أهداف التحسين الحضري:	112
I. عملية التحسين الحضري في تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني) و 69 شاليه	113
1 - البطاقة التقنية للمشروع:	113
2 - محتوى مشروع التحسين الحضري في تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني) و 69 شاليه	113
أ - حصة أشغال التهيئة الخارجية والتطهير:	115

ب حصة الإنارة العمومية:	116
ت -الطرق:	116
II. تقييم مشروع التحسين الحضري في لتحصيص عين الباي 01 الشطر الثاني و 69 شاليه :.	117
1 -إيجابيات مشروع التحسين الحضري:	117
2 - سلبيات مشروع التحسين الحضري:	118
المشاكل التي مازالت تعاني منها منطقة الدراسة بعد عملية تطبيق المشروع :	118
1 -الجانب القانوني و التنظيمي:	118
2 - المجال المبني:	119
3 -المجال الغير المبني:	119
أ -المساحات الخضراء:	119
ب -الأثاث الحضري:	119
ت -النظافة:	119
4. دور لجنة الحي:	120
5 -طلبات السكان:	120
ثانيا- مشروع إعادة الهيكلة لتحصيص السكن الفردي الجاهز (الشاليهات):	120
❖ إعادة الهيكلة:	120
I. قرار تسوية وضعية السكن الجاهز:	121
1 -محتوى التعليم ما يلي:	121
2- لجنة ولائية مختصة ، قصد دراسة ومصادقة طلبات منح الإعانة	121
II. مراحل عملية إعادة الهيكلة :	124
1 -الدراسة الميدانية :	124
2 -إنجاز دراسة للتهيئة العمرانية:	125
3 -التنازل عن أملاك الدولة ذات الطابع السكني ( السكن الجاهز):	126
أ - مراحل التنازل عن الأملاك العقارية:	127
ب- الإعانة المالية المقدمة من طرف الدولة :	127

4 - جمعيات الأحياء و إعادة الهيكلة: ..... 127

**III.** تقييم مشروع إعادة الهيكلة : ..... 128

ثالثا- مختلف عمليات التدخل و الإقتراحات الملائمة: ..... 128

**I.** الإقتراحات الملائمة في تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني: ..... 129

1 - مشاوررة السكان: ..... 129

2 - التدخل على الإطار المبني: ..... 129

3- التدخل على الإطار الغير مبني: ..... 130

أ - شبكة الصرف الصحي: ..... 130

ب شبكة المياه الصالحة للشرب: ..... 130

ت شبكة الإنارة العمومية: ..... 130

ث -المساحات الخضراء: ..... 130

ج - الأثاث الحضري: ..... 130

**II.** اقتراحات التسوية بالنسبة لتخصيص السكن الفردي الجاهز (الشاليهات) : ..... 131

1 -مرحلة التنازل عن أملاك الدولة : ..... 131

2 -مرحلة تقديم الإعانات : ..... 131

3 -مرحلة الانجاز و التطبيق : ..... 131

خلاصة الفصل : ..... 133

- الخلاصة العامة: ..... 134

- شرح للرموز الواردة في المضمون

- الملاحق

- المراجع

- الفهارس

## الملخص

تعد التخصيصات السكنية من أبرز الأنماط العمرانية المنتشرة بمدينة الجزائر عامة، و مدينة قسنطينة خاصة. فهي تهدف بالدرجة الأولى إلى التقليل من حدة أزمة السكن من جهة و كذا السعي إلى تحقيق التطور الحضري و الإبداع المعماري من جهة أخرى.

و من خلال التحقيقات الميدانية لمجال الدراسة و تشخيص واقع الحضري الإقتصادي و البشري و جدناه يعاني من عدة نقائص عديدة خاصة من ناحية الإطار الخارجي و شبكة الطرق و غيرها من المشاكل.

و من أجل تحسين هذه الوضعية جاءت عملية التدخل من خلال مجموعة من العمليات العمرانية (التحسين الحضري و عملية إعادة الهيكلة) التي قامت بها الدولة على مستوى مجال الدراسة بالإضافة إلى طرح مجموعة من الاقتراحات من أجل تصوره تخصيص مستقبلي راقى.

## المفردات الاستدلالية

التخصيصات السكنية- العمليات العمرانية- التهيئة- التحسين الحضري- إعادة الهيكلة- السكن الفردي- السكن الجاهز- النسيج الحضري-